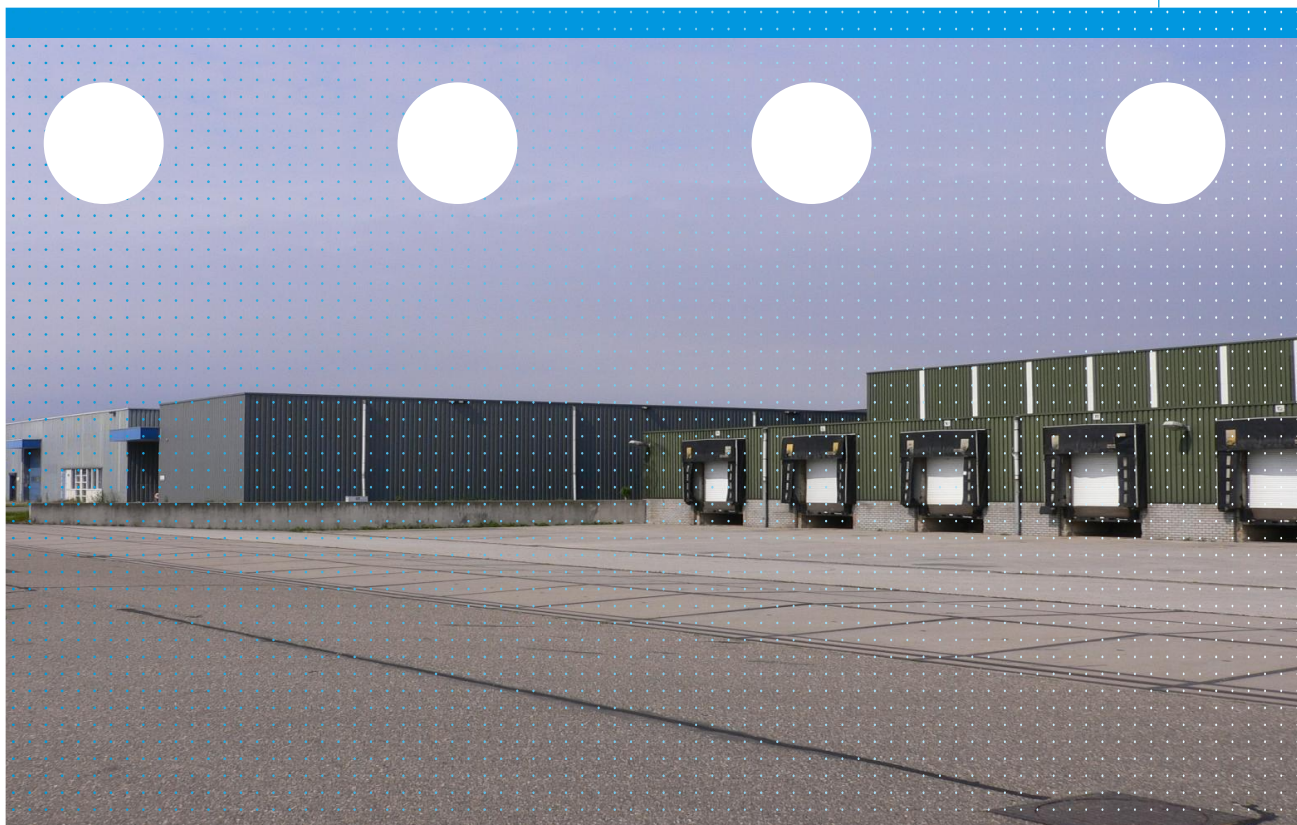




Onderbouwing ruimtebehoefte De Kooi Hoogerheide

Stec Groep in opdracht van gemeente Woensdrecht

Evert-Jan de Kort en Hub Ploem
8 juli 2014

Onderbouwing ruimtebehoefte De Kooi Hoogerheide

Stec Groep in opdracht van gemeente Woensdrecht

Evert-Jan de Kort en Hub Ploem
8 juli 2014

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Achtergrond	2
1.2	Leeswijzer	2
2	Locatieprofiel De Kooi	4
3	Onderbouwing behoefte	7
3.1	Trede 1: Circa 5 tot 6 hectare netto lokale uitbreidingsbehoefte t/m 2020	7
3.2	Trede 2: Bestaand stedelijke gebied kan maximaal 2 hectare netto van deze ruimtevrage opvangen	11
3.3	Trede 3: Ruimtevrage faciliteren door De Kooi gefaseerd uit te breiden en bestaande (vastgoed)markt nauwlettend in de gaten te houden	16
3.4	Houd verder rekening met de volgende succesvoorwaarden	18

1 Inleiding

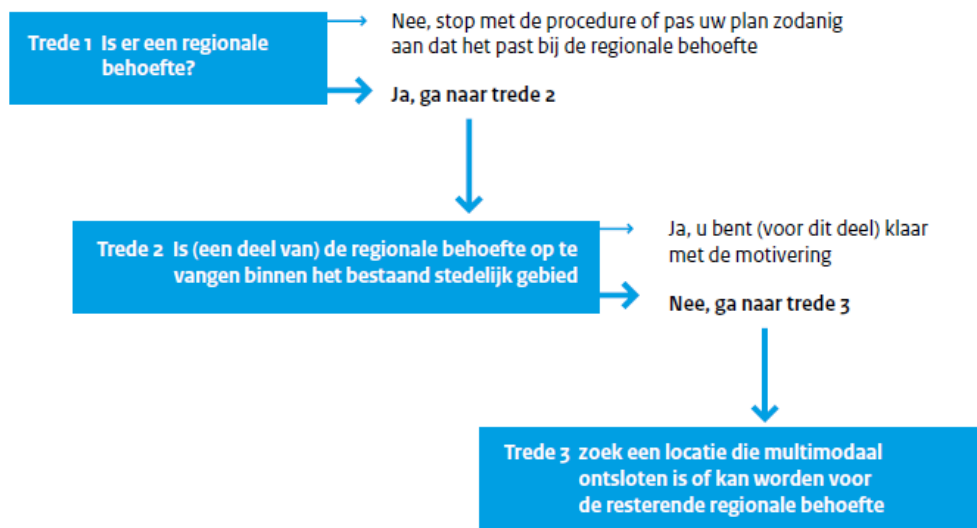
1.1 Achtergrond

Particuliere grondeigenaren zijn samen met de gemeente Woensdrecht en Compositie 5 Stedenbouw bezig met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van een uitbreiding van het bedrijventerrein De Kooi in Hoogerheide. Op dit moment wordt het bestemmingsplan opgesteld. De zoeklocaties A en B (zie figuur 2 op volgende pagina) zijn in de Visie Bedrijventerreinen Woensdrecht uit 2012 opgenomen als zoeklocatie voor de uitbreiding van Aviolanda en voor autonome groei van lokale bedrijven. Bovendien past de uitbreiding binnen regionale programmeringsafspraken tot 2020, zoals opgenomen in de Regionale Agenda Werken West-Brabant.

Als onderlegger voor het bestemmingsplan is er een actuele en robuuste onderbouwing nodig van nut en noodzaak voor de uitbreiding volgens de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie onderstaande figuur). De omvang en hardheid van de vraag moet helder in beeld komen, in relatie tot de vestigingsmogelijkheden op de bestaande terreinen binnen de gemeente Woensdrecht, waaronder het bestaande bedrijventerrein De Kooi.

Er is al veel informatie beschikbaar. Denk aan de eerder genoemde bedrijventerreinvisie, inclusief een in 2014 geactualiseerde enquête naar de ruimtebehoefte onder bedrijven, en een lijst van geïnteresseerde ondernemers die zich bij de gemeente en particuliere grondeigenaren hebben gemeld.

Figuur 1: Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Bro: artikel 3.1.6 een lid 2)

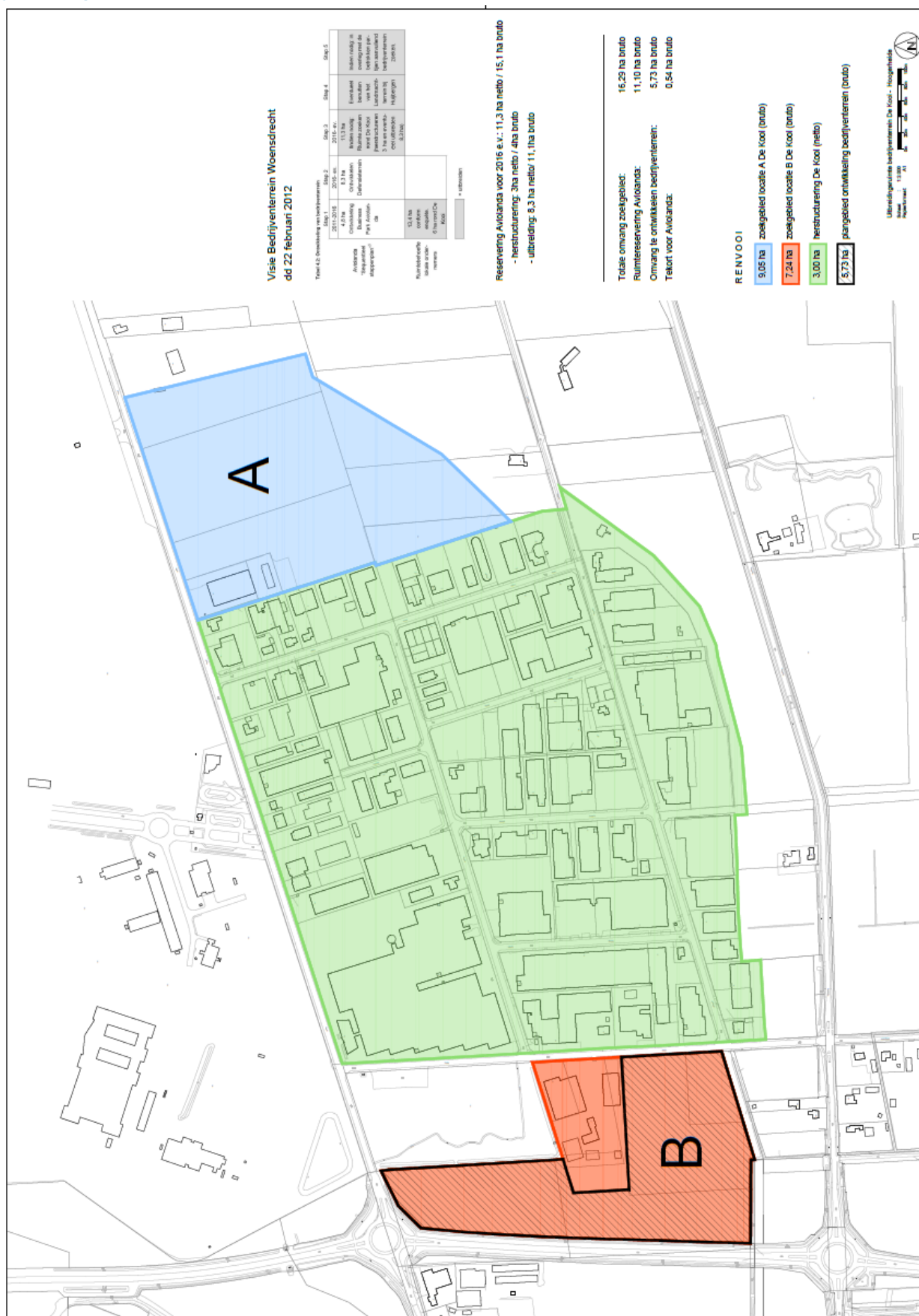


Bron: Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie van I&M, 2013

1.2 Leeswijzer

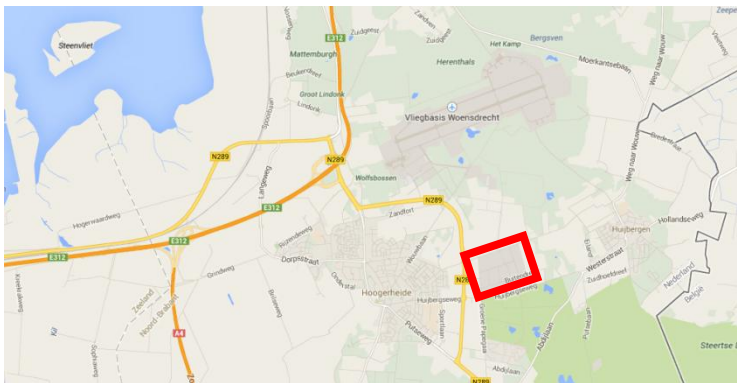
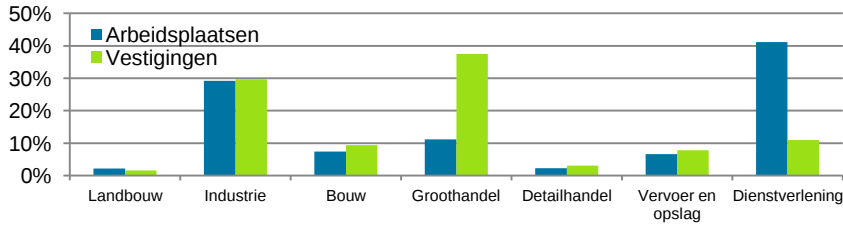
Hierna volgt eerst een beschrijving van locatie De Kooi en de plannen/zoeklocaties voor uitbreiding. Daarna gaan we in hoofdstuk 3 in op de actuele behoefte volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Ook geven we enkele randvoorwaarden voor een succesvolle ontwikkeling van de uitbreiding.

Figuur 2: zoeklocaties A en B voor uitbreiding Aviolanda en lokale vraag (Bron: Compositie5 Stedenbouw, juni 2014)



2 Locatieprofiel De Kooi

De Kooi is een bedrijventerrein in de kern Hoogerheide van de gemeente Woensdrecht. De locatie is volledig uitgegeven en er zijn plannen voor het toevoegen van extra meters om de lokale ruimtevraag te faciliteren. In onderstaande tabel hebben we een locatieprofiel opgenomen. We kijken daarbij naar de ligging, (beoogde) doelgroepen, bereikbaarheid en beeldkwaliteit/uitstraling van het terrein. We beoordelen de afzonderlijke aspecten: een rode smiley betekent relatief matige score/vestigingsklimaat, een gele smiley gemiddeld(e) score/vestigingsklimaat en een groene smiley een goede score/vestigingsklimaat.

De Kooi		Oordeel
Ligging en omvang	- Aan de oostzijde van Hoogerheide - Middelgroot bedrijventerrein, ruim 38 ha bruto (32,5 ha netto), geen kavels direct beschikbaar voor uitgifte - Ten zuiden van vliegbasis Woensdrecht en op enige afstand van Businesspark Aviolanda - Terrein is door bomenrij niet goed zichtbaar vanaf N286 (Randweg) 	
Doelgroepen	- Op De Kooi zijn een 70-tal bedrijven gevestigd, goed voor een kleine 1.000 arbeidsplaatsen (55% van alle werkgelegenheid op bedrijventerreinen in gemeente Woensdrecht) - De bedrijvigheid en werkgelegenheid op De Kooi is vooral geconcentreerd in de industrie, groothandel en dienstverlening  Bron: vestigingenregister West-Brabant, afdeling O&I gemeente Breda, 2014 - Kavels overwegend kleinschalig (tot 2.500 m²), maar op enkele plekken ook grotere kavels - Diverse woningen (kavels wonen-werken) op het terrein aanwezig - Het terrein biedt volgens de categorisering van het bestemmingsplan ruimte aan bedrijvigheid in (overwegend) milieucategorie 3, met uitzondering is categorie 4 mogelijk	

Bereikbaarheid en parkeren	• Vanaf de A58, N289 en Kooiweg of Huijbergseweg • Ontsluitingswegen: Kooiweg en Postweg • Bereikbaarheid is goed met auto en matig/slecht met OV. Wegen zijn uitgevoerd in klinkers • Parkeren op eigen terrein en op parkeerplaats aan de Postweg • Bewegwijzering naar en op het terrein goed • Langzaam verkeer: geen stoepen, wel fietssuggestiestroken	
Beeldkwaliteit en uitstraling	• Overzichtelijk bedrijventerrein met overwegend rechthoekige structuur (verkaveling niet altijd rechthoekig), hierdoor ook overzichtelijke wegstructuur • Enkele braakliggende percelen (overwegend privaat eigendom - restruimte/strategische reserve) • Enkele bedrijven kennen versnipperd eigendom en daardoor diverse bedrijfslocaties op De Kooi • Aanwezigheid camerabeveiliging en hekwerken • Beperkt groenstructuren aanwezig • Enkele wegverzakkingen • Weinig uniformiteit in bouwstijl en kavelinrichting (bijvoorbeeld hekwerk) • Op enkele plekken relatief veel open opslag (rommelige private kavels) • Aan de randen van het bedrijventerrein is de beeldkwaliteit en uitstraling van de panden en het vastgoed goed. Op de rest van het terrein enkele gedateerde panden en kavels. Hiervan staat ook een aantal leeg • Leegstand: ruim 12.000 m² bvo wordt op dit moment aangeboden. Dit is 8% van de totale voorraad bedrijfsruimte op De Kooi. Daarmee is de leegstand lager dan gemiddeld op bedrijventerreinen (rond 10% in Nederland¹), maar wel hoger dan een gezond geachte frictieleegstand (3-4%). De leegstand is kortom een belangrijk aandachtspunt in relatie tot de voorziene uitbreiding, waarvoor een deel van de behoefte komt van bedrijven die nu nog op het bestaande terreindeel zijn gevestigd. Ongecontroleerde verplaatsing kan leiden tot een verder oplopende leegstand en verslechtering van de bedrijfsomgeving op De Kooi. Een actieve leegstandsaanpak in combinatie met de uitbreiding is aan te bevelen	

¹ Bron: o.a. eigen leegstandsanalyses op bedrijventerreinen voor provincies als Gelderland en Friesland, onderzoeken van DTZ, NVM, Keala Research en eigen onderzoek van de gemeente Woensdrecht (Onderzoek herstructurering en uitbreiding De Kooi, maart 2014).

Uitbreiding De Kooi: twee zoeklocaties

Uit de Visie Bedrijventerreinen Woensdrecht 2012 blijkt dat er een lokale uitbreidingsbehoefte is in Hoogerheide. Een en ander heeft geleid tot het zoeken naar een nieuwe locatie om deze vraag te faciliteren. In de visie wordt een aantal zoeklocaties voor uitbreiding genoemd om toekomstige bedrijven te huisvesten. Eerder heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten om niet zelf te voorzien in uitbreiding maar dit aan de particuliere partijen over te laten. De gemeente faciliteert de initiatiefnemers(s) planologisch waarbij voor het kostenverhaal een anterieure overeenkomst zal worden afgesloten of een exploitatieplan zal worden opgesteld. Er hebben zich twee partijen gemeld die interesse hebben om de in hun eigendom zijnde gronden te ontwikkelen tot bedrijventerrein. Het betreft het gebied ten oosten van De Kooi (zoeklocatie A) en het gebied ten westen van het terrein gelegen tussen de Postweg en de Randweg (zoeklocatie B).

Zoeklocatie A: oostzijde De Kooi

De zoeklocatie A heeft een bruto oppervlak van 9,05 hectare maar de aanwezige gas- en waterleidingen beperken de verkavelingsmogelijkheden. Betreffend gebied is een grondwaterbeschermingsgebied waardoor beperkingen met betrekking tot de bebouwing en het gebruik hiervan mogelijk zijn. De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de Kooiweg en is alleen langs de oostzijde te benaderen. Op basis van de provinciale verordening is hier (nieuwe) bedrijfsbebouwing tot maximaal 5.000 m² mogelijk.



Bron: foto's Stec Groep (schouw mei 2014), tekening Compositie 5 Stedenbouw (juni 2014)

Zoeklocatie B: westzijde De Kooi (ruimtelijk gezien beste locatie)

De zoeklocatie B heeft een bruto oppervlak van 7,24 hectare. Ruimtelijk gezien is dit de betere locatie voor de eerstvolgende uitbreiding van het bedrijventerrein:

- er is een directe aansluiting met het bestaande bedrijventerrein de Kooi;
- de afwikkeling van het verkeer is goed te regelen, en
- het betreft bovendien een zichtlocatie gezien vanuit de Randweg waardoor bedrijven zich kunnen profileren richting de openbare ruimte.

Op basis van de provinciale verordening is ook hier (nieuwe) bedrijfsbebouwing tot maximaal 5.000 m² mogelijk. Vanwege de gebiedsaanduiding 'Attentiegebied EHS', is bedrijfsmatige ontwikkeling slechts toegestaan als de waarden van het watersysteem niet worden aangetast. Hiervoor is een watertoets en toestemming van het Waterschap noodzakelijk.



Bron: foto's Stec Groep (schouw mei 2014), tekening Compositie 5 Stedenbouw (juni 2014)

3 Onderbouwing behoefte

3.1 Trede 1: Circa 5 tot 6 hectare netto lokale uitbreidingsbehoefte t/m 2020

Om de vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Woensdrecht te bepalen hanteren we een combinatie van vier methoden, namelijk:

- Vertaling regionale behoefte naar gemeente Woensdrecht
- Extrapolatie van de uitgifte in de gemeente Woensdrecht sinds 2000
- Lokale meting onder bedrijven in de gemeente Woensdrecht (2014)
- Intentieovereenkomsten met bedrijven

Met deze combinatie van methoden komen we tot een zo goed mogelijke inschatting, rekening houdend met korte termijn behoefte en investeringstermijnen van ondernemers in Woensdrecht, de uitgiftepraktijk en vraag-aanbodsituatie in Woensdrecht in het verleden, en de lange termijn vraag op basis van verwachte macro-economische ontwikkelingen en modellen.

1. Vertaling regionale behoefte naar gemeente Woensdrecht

De totale uitbreidingsvraag voor West-Brabant bedraagt 168 hectare netto t/m 2020

De provincie Noord-Brabant en de regio West-Brabant hebben afspraken gemaakt over de programmering van werklocaties in de regio. In de Regionale Agenda Werklocaties (januari 2013) is op basis van een landelijk prognosemodel² de behoefte aan bedrijventerrein tot en met 2020 geraamd. De totale uitbreidingsvraag voor de regio West-Brabant wordt geraamd op 480 hectare netto tussen 2011 en 2020. Deze vraag is vervolgens vertaald naar de subregio's. Woensdrecht behoort tot de subregio Westhoek (samen met Bergen op Zoom, Steenbergen, Moerdijk, Roosendaal en Halderberge). Deze regio is goed voor zo'n 35% van de totale ruimtevraag, oftewel circa 168 hectare netto tot en met 2020.

De netto uitbreidingsvraag voor lokale bedrijven in Woensdrecht wordt ingeschat op 5 à 6 hectare

Om het aandeel van de gemeente Woensdrecht in deze ruimtebehoefte te bepalen, kijken we naar een drietal indicatoren, namelijk het aandeel van Woensdrecht in de werkgelegenheid in subregio Westhoek (8%), het aandeel van de gemeente Woensdrecht in de totale bedrijventerreinenvoorraad in de subregio Westhoek (4%) en het aandeel van Woensdrecht in het totaal aantal bedrijfsvestigingen in de subregio (7%). Hieruit concluderen we dat de gemeente Woensdrecht een realistisch aandeel heeft van 4 tot 8% in de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de subregio Westhoek, ofwel 6 tot 13 hectare netto tot en met 2020.

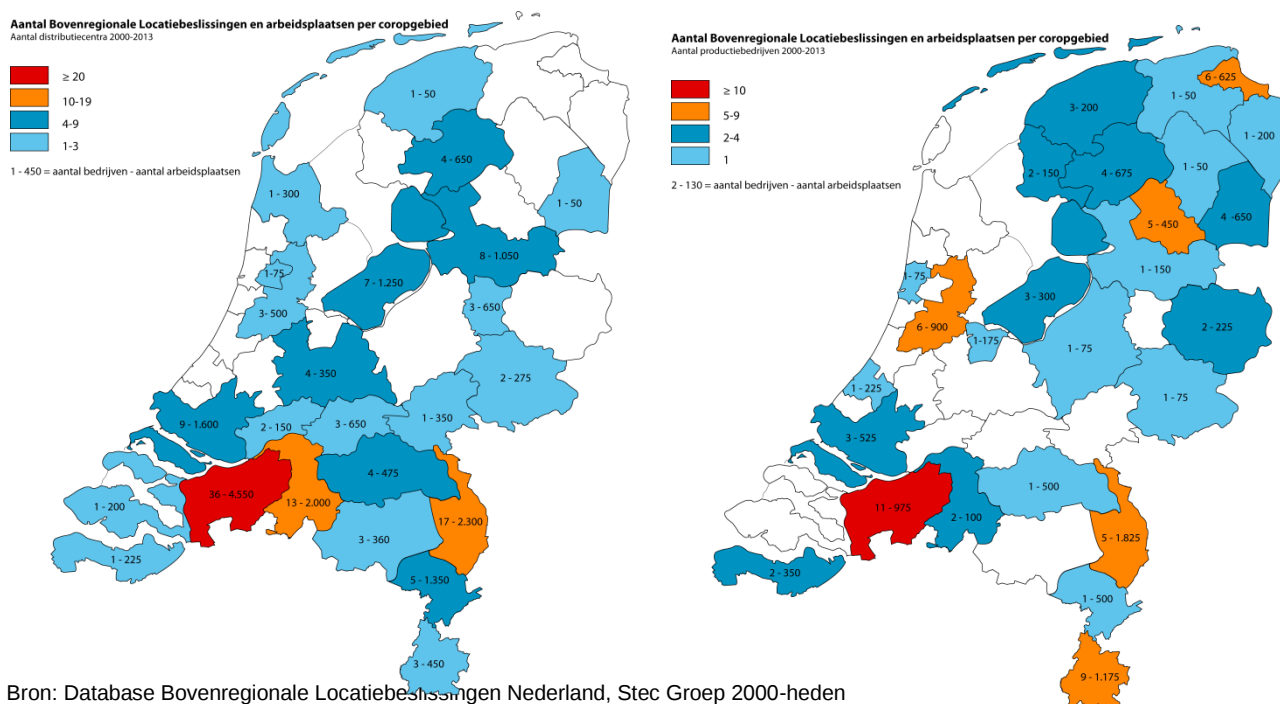
Net als in de rest van Nederland, is de vraag voor een belangrijk deel afkomstig van bedrijven die nu al in de gemeente Woensdrecht zijn gevestigd³. In West-Brabant is echter sprake van een bovengemiddelde instroom van bedrijven van buitenaf, vooral vanuit de logistieke hoek, maar ook vanuit productie/assemblage. Dit door de strategische ligging van de regio tussen Rotterdam en Antwerpen, de goede (multimodale) bereikbaarheid en het beschikbare aanbod van ruime locaties. Zie ook figuur 3.

² Dit prognosemodel - de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) - is opgesteld door het Centraal Planbureau en Planbureau voor Leefomgeving en kijkt op basis van een aantal indicatoren (economische groei, werkgelegenheid, ruimtegebruik en locatievoorkeuren) naar de te verwachten additionele vraag naar bedrijventerreinen, rekening houdend met bestaand aanbod. De BLM is opgesteld in een viertal groeiscenario's, waarbij in 2010 is afgesproken een middenscenario te hanteren (Transatlantic Markets - TM) omdat dit het dichtst bij de werkelijke groei en uitgifte van bedrijventerreinen komt.

³ In een gemiddelde gemeente in Nederland is zo'n 80% van de vraag afkomstig van bedrijven die nu al in de gemeente zijn gevestigd of daar starten, bijvoorbeeld als spin-off van een bestaand bedrijf. De rest van de behoefte komt vooral uit de directe omgeving. Tot 90% van de behoefte is lokaal/regionaal. Dit blijkt o.a. uit onze Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld en studies en statistieken van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Voor Woensdrecht gaat het dan in het bijzonder om luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid samenhangend met de ontwikkeling van Aviolanda. In combinatie met de analyses hierna (onder 2 en 3) schatten wij in dat de lokale uitbreidingsvraag in Woensdrecht circa 5 tot 6 ha netto bedraagt. De rest van de behoefte wordt dus gevormd door vraag vanuit regionale en bovenregionale hoek, waarvoor op Aviolanda nog voldoende ruimte beschikbaar is.

Figuur 3. Bovenregionale dynamiek in logistiek en productie/assemblage, 2000-2013



Bron: Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep 2000-heden

2. Extrapolatie van de uitgifte in Woensdrecht sinds 2000

Slechts beperkte uitgifte vanwege gebrek aan grond voor uitbreiding van lokale bedrijven

De uitgifte van bedrijfsgrond is in de gemeente Woensdrecht beperkt geweest. Zeker na 2010 is de uitgifte stilgevallen. De oorzaak hiervan is deels conjunctureel, maar vooral structureel: er is in Woensdrecht nauwelijks grond voorhanden voor uitgifte aan lokale vraag. De kavels die beschikbaar zijn (zie tabel 3 verderop) liggen op Businesspark Aviolanda en specifiek gelabeld voor luchtvaartgerelateerde en maintenance bedrijven. Deze kavels zijn dus niet beschikbaar voor lokale reguliere bedrijvigheid. Tabel 1 toont dat de uitgifte sinds 2000 2,24 hectare netto bedroeg t/m 2013. Dit is dus slechts (afgerond) 0,2 ha netto per jaar gemiddeld.

Tabel 1: Uitgifte bedrijventerreinen in gemeente Woensdrecht

Jaar	Uitgifte in hectare
2000	0
2001	0,19
2002	0,28
2003	0
2004	0,06
2005	0
2006	0
2007	0,14
2008	0,89
2009	0,68
2010	0
2011	0
2012	0
2013	0
Totaal	2,24

Bron: IBIS Werklocaties, 2014

Behoefte vindt weg in bestaande voorraad of lekt weg naar elders

Om een goed beeld te krijgen van de vestigingsdynamiek in Woensdrecht en specifiek Hoogerheide, hebben we daarnaast ook gekeken naar de opname van bedrijfspvastgoed op De Kooi sinds 2004 (periode waarop een gebrek aan uitgifbare kavels ontstond). Daartoe hebben we de transactiedatabases van Property NL en Vastgoedmarkt geraadpleegd. Wat opvalt, is dat een aantal panden door bedrijven zijn gekocht of gehuurd. Overigens geeft dit beeld geen compleet overzicht, aangezien de monitoring van transacties via de genoemde bronnen niet dekkend is. Niet alle transacties worden namelijk geregistreerd/aangeleverd door marktpartijen en regelmatig gaan transacties ‘onderhands’. Er is echter geen beter alternatief. Bovendien geeft het zo wel een indicatief beeld van de vraag die er bestaat, maar die - om diverse redenen, waaronder gebrek aan uitgifbare kavels - niet zichtbaar is in de uitgifte van bedrijventerreinen en dus naar elders weglekt.

Tabel 2: Transacties op De Kooi (via officiële kanalen - niet compleet)

Jaar	sector/branche	omvang pand	type	prijs koop / huur
2004	groothandel	4.000 m ²	koop	€ 1,9 mln.
2005	handel en reparatie	2.000 m ²	huur	€ 110.000 per m ² per jaar
2012	handel en reparatie	848 m ²	huur	€ 34.800 per m ² per jaar
2012	productie	850 m ²	huur	€ 30.000 per m ² per jaar

Bron: PropertyNL.com transactiedatabase, 2014

1,5 tot 2 ha netto vraag op basis van extrapolatie, maar enige ‘inhaalvraag’ aannemelijk bij nieuw aanbod
Trekken we de gemiddelde uitgifte sinds 2000 - 0,2 ha netto per jaar - door tot en met 2020 dan levert dit een vraag op van zo’n 1,5 hectare netto, met daarbij dus de kanttekening dat er ook weinig geschikte uitgifbare grond was. We verwachten dat zeker een aantal bedrijven hun groei in die jaren niet in Woensdrecht heeft kunnen faciliteren of hun heil in het in bestaande vastgoed heeft moeten zoeken (vandaar ook het lage leegstandspercentage op bedrijventerreinen in Woensdrecht - zie volgende paragraaf) en dat bij het beschikbaar komen van nieuwe kavels een ‘inhaalvraag’ kan plaatsvinden.

3. Lokale meting ruimtevraag onder bedrijfsleven

Indicatieve enquête uit 2014 toont uitbreidingswens van 20 lokale bedrijven

Begin 2014 heeft de gemeente Woensdrecht onder bedrijven gepeild of er nog steeds behoefte bestaat aan extra of nieuwe ruimte (vanwege groei, veranderde wensen of capaciteitsgebrek). Dit in navolging op een eerdere enquête die in 2011 onder ondernemers is uitgezet in het kader van de Visie Bedrijventerreinen Woensdrecht (2012). De peiling moet worden gezien als een indicatief beeld van de ruimtebehoefte onder bedrijven in Woensdrecht. Niet alle bedrijven zijn ondervraagd of hebben een reactie gegeven. Dit kan betekenen dat de werkelijke behoefte hoger ligt. Aan de andere kant is er een belang voor ondernemers met een ruimtebehoefte (op korte termijn) om mee te werken aan een dergelijke meting (zeker vanuit strategisch oogpunt), wat ook tot overschatting kan leiden. Bovendien is het uiten van een behoefte nog geen werkelijke behoefte. Deze is pas concreet als een handtekening is gezet. In de tussenliggende periode kunnen nog allerlei hobbels optreden, bijvoorbeeld in de sfeer van financiering en het kunnen verkopen/verhuren van het bestaande pand.

Per saldo sprake van circa 6 ha netto ruimtevraag

Uit de meting in 2014 blijkt dat circa 20 bedrijven in de gemeente spelen met de gedachte van uitbreiding, meer ruimte of verplaatsing. Een deel van deze bedrijven kan de groei faciliteren binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande vastgoedmarkt. Echter, voor een deel van de bedrijven is dit geen optie. Een enkel bedrijf denkt over verhuizing naar een omliggende gemeente, vanwege gebrek aan ruimte op korte termijn. Als we de ruimtevraag filteren voor bedrijven die nieuwbouwbehoefte hebben, dan gaat het om circa 10 bedrijven met een gezamenlijke ruimtevraag van circa 6 hectare netto. Verdeeld naar kern gaat het om circa 5 hectare netto in Hoogerheide en 1 hectare netto in Ossendrecht.

4. Intentieovereenkomsten met bedrijven

Bijna 4 ha netto behoefte op basis van intentieovereenkomsten

Om gevoel te krijgen bij de 'hardheid' van de behoefte uit de enquête en de lijstjes bij gemeente en particuliere grondeigenaren, zijn bedrijven benaderd voor het tekenen van een intentieovereenkomst voor vestiging op uitbreiding De Kooi.

Negen bedrijven hebben deze intentieovereenkomst ondertekend. In totaal gaat het daarbij om 3,9 ha netto. Daarvan is een bedrijf dat een kavel zoekt groter dan 5.000 m².

CONCLUSIE TREDE 1

We kunnen de volgende conclusies trekken:

- De lange termijn prognose laat een uitbreidingsbehoefte aan bedrijventerreinen zien van zo'n 5 tot 6 ha netto voor lokale bedrijvigheid in Woensdrecht.
- Recente meting onder lokale, in Woensdrecht gevestigde, bedrijven toont een behoefte van 6 hectare.
- Hiervan is bijna 4 ha als behoorlijk hard aan te merken op basis van intentieovereenkomsten.

Dit alles tegen de achtergrond van een al jaren zeer beperkt aanbod voor lokale uitbreidingsvraag en mogelijke (beperkte) spin off van Aviolanda, maakt dat we een lokale behoefte realistisch achten van circa 5 tot 6 hectare netto t/m 2020.

3.2 Trede 2: Bestaand stedelijke gebied kan maximaal 2 hectare netto van deze ruimtevraag opvangen

Ruimtezoekende bedrijven hebben een aantal opties of alternatieven in bestaand stedelijk gebied. Namelijk vestigen op al uitgeefbare bedrijventerreinen in de gemeente, het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen (restkavels/onbebouwde leegstand op die terreinen) en door mogelijkheden te benutten in bestaand (leegstaand) vastgoed.

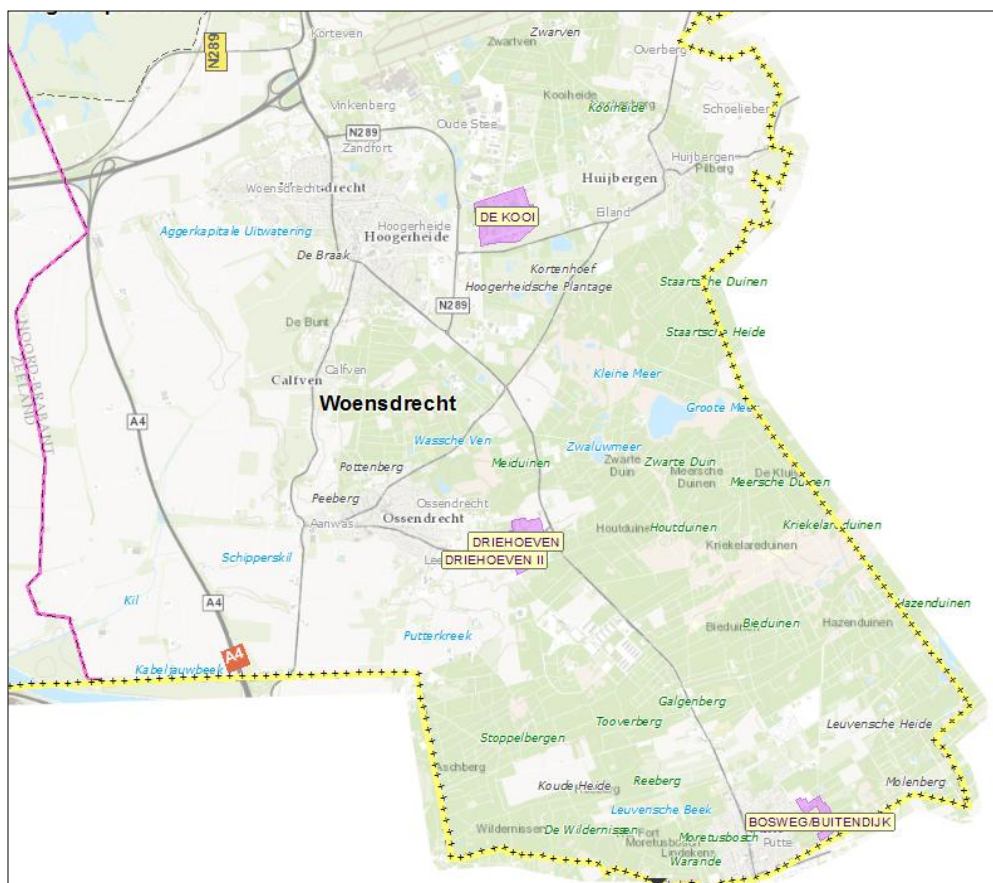
Slechts 5 ha netto bedrijventerreinen uitgeefbaar in gemeente Woensdrecht, bovendien specifiek gelabeld
De totale bedrijventerreinenvoorraad in de gemeente Woensdrecht bedraagt op circa 95 hectare bruto, 80 ha netto. Van deze 80 hectare is 95% uitgegeven aan bedrijven en particulieren. Er resteert nog circa 5 hectare bedrijfsgrond dat voor uitgifte beschikbaar is. Deze gronden bevinden zich op Businesspark Aviolanda en zijn daarmee specifiek, zoals eerder geconstateerd.

Tabel 3: overzicht bedrijventerreinen gemeente Woensdrecht

Terrein	Kern	Omvang bruto ha	Omvang netto ha	Uitgegeven	Netto nog uitgeefbaar
Driehoeven I	Ossendrecht	20,4	18,7	18,7	-
Driehoeven II	Ossendrecht	2,5	1,8	1,8	-
Bosweg/Buitendijk	Putte	2,9	2,4	2,4	-
De Kooi	Hoogerheide	38,7	32,5	32,5	-
BP Aviolanda	Hoogerheide	29	25	20,3	4,7 (particulier)
Totaal		93,5	80,4	75,6	4,7

Bron: IBIS Werklocaties, peildatum 1-1-2014

Figuur 4. Overzichtsk kaart bedrijventerreinen gemeente Woensdrecht



Bron: Infodesk werklocaties, provincie Brabant (2014)

Onbebouwde leegstand van circa 22.000 m² (2,2 ha netto)

Her en der liggen in de gemeente Woensdrecht restkavels. Het betreft uitgegeven kavels die nooit bebouwd zijn door de koper en dienen als strategische reserve voor toekomstige groei van het bedrijf. De grond heeft nu geen duidelijk bedrijfsdoeleinde en doet bijvoorbeeld dienst als 'paardenwei'. Dit komt de uitstraling van het bedrijventerrein niet ten goede en zorgt ervoor dat ruimte op het terrein niet optimaal benut wordt.

Voor De Kooi is een inventarisatie gemaakt van deze onbebouwde leegstand. Zie figuur 5.

Figuur 5: Restruimte op De Kooi



Op basis van de inventarisatie blijkt dat circa 22.000 m² bedrijfskavel niet bebouwd is en daarmee te typeren is als onbebouwde leegstand.

Circa 25% van onbebouwde leegstand komt op termijn in aanmerking om uitbreidingwensen te faciliteren. Kansrijk voor inbreiding/uitgifte is uiteindelijk maar een deel van deze onbebouwde leegstand. De ligging, omvang en staat van deze kavels brengt beperkingen met zich mee als het gaat om herinvulling. Bovendien zijn veel (delen van) kavels privé eigendom en dus niet direct beschikbaar voor bedrijven met ruimtevraag.

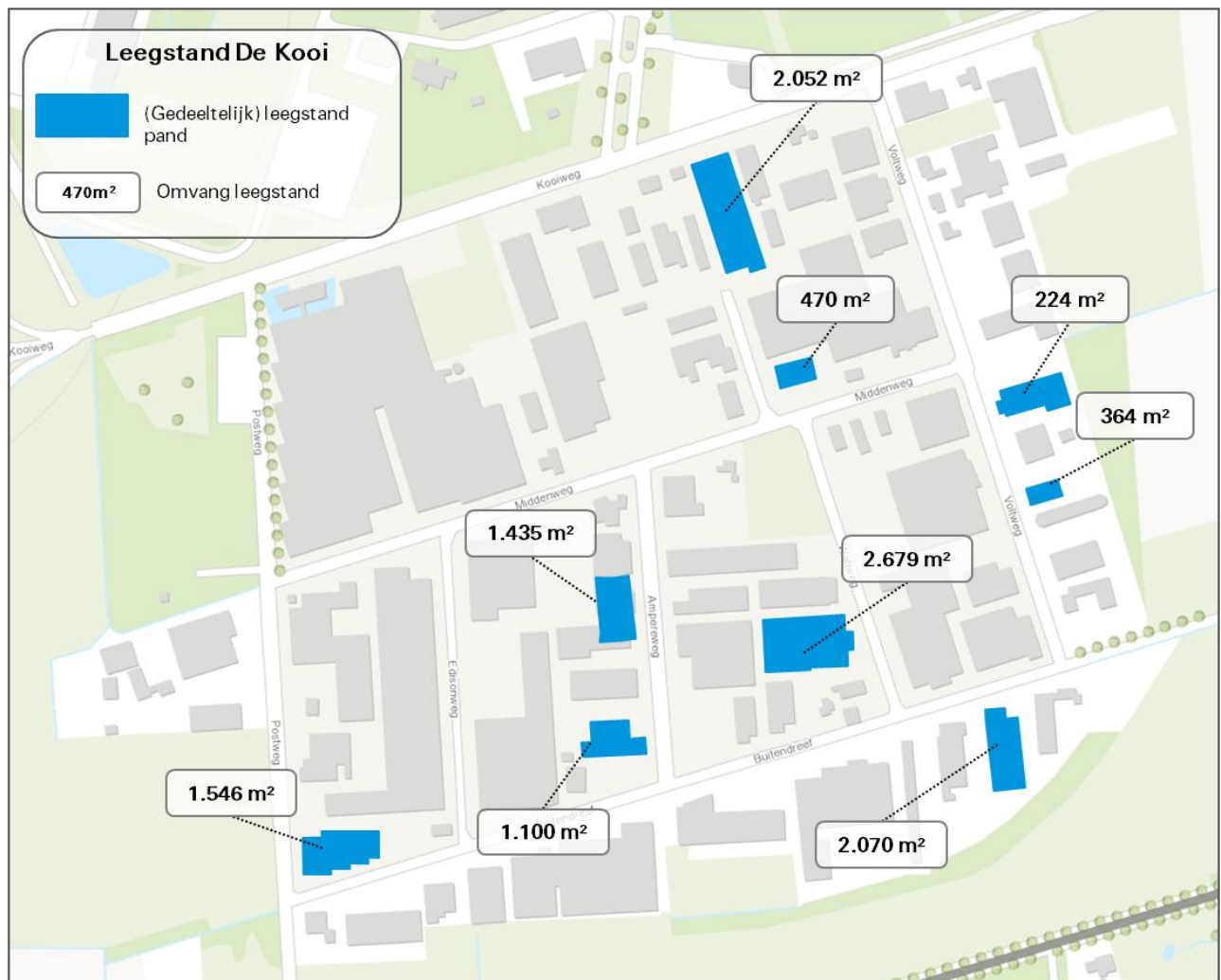
Voor een belangrijk deel wordt de ruimte aangehouden als strategische reserve voor het bedrijf zelf. Zo zijn alle eigenaren van niet geheel of onbebouwde kavels in 2013 bezocht en er hebben gesprekken plaatsgevonden om te bezien of er beweging te krijgen was in het gebruik van de onbebouwde of beperkt bebouwde terreinen. Dit was op dat moment niet het geval.

Naar de toekomst toe kan dit echter veranderen. Op basis van onze ervaringen elders, kan in het meest gunstige geval circa de helft van de onbebouwde leegstand uiteindelijk in aanmerking komen voor inbreiding. In het meest ongunstige geval komt er niks beschikbaar. We gaan daarom in het midden zitten en gaan er vanuit dat op middellange termijn maximaal 5.000 tot 7.500 m² van de restruimte daadwerkelijk ingezet kan worden om ruimtevrage op De Kooi te faciliteren. Hiervoor is wel een actieve (leegstands)aanpak vanuit de gemeente samen met private partijen nodig.

Bebouwde leegstand bedraagt circa 12.000 m² bvo op De Kooi

Leegstaande bedrijfspanden bieden voor ruimtezoekende bedrijven een geschikt alternatief om de ruimtevrage te faciliteren, mits de courantheid, huurprijs, omvang en ligging van het pand passen bij de wensen en eisen van het bedrijf. Vaak zien we in Nederland, en ook in West-Brabant, dat leegstaande bedrijfspanden slechts gedeeltelijk kunnen voorzien in het faciliteren van de ruimtevrage van bedrijven. Door het REWIN is een inventarisatie gemaakt van de leegstand op De Kooi. Ook Stec Groep heeft via een schouw en via Funda in Business een overzicht gemaakt van de actuele leegstandssituatie (april/mei 2014). Zie onderstaand kaartbeeld voor een overzicht hiervan.

Figuur 6: Leegstand in bedrijfspanden De Kooi



Bron: Stec Groep op basis van schouw, Funda in Business (mei 2014) en REWIN (maart 2014)

Op basis van de inventarisatie blijkt er circa 12.000 m² bvo te huur op De Kooi. Hiervan is echter een gedeelte al in tijdelijke verhuur aan lokale bedrijven met ruimtegebrek en daardoor niet direct beschikbaar. Op basis van gegevens van de gemeente Woensdrecht (GBKN) en BAG-viewer is het totale areaal aan bedrijfsruimte op De Kooi circa 150.000 m² bvo. Dit betekent dat de leegstand op De Kooi maximaal zo'n 8% bedraagt. Dit percentage ligt onder het nationale gemiddelde op bedrijventerreinen van circa 10%. Enige leegstand (frictieleegstand van circa 3-4%) is bovendien noodzakelijk voor een gezond functionerende bedrijfsruimtemarkt.

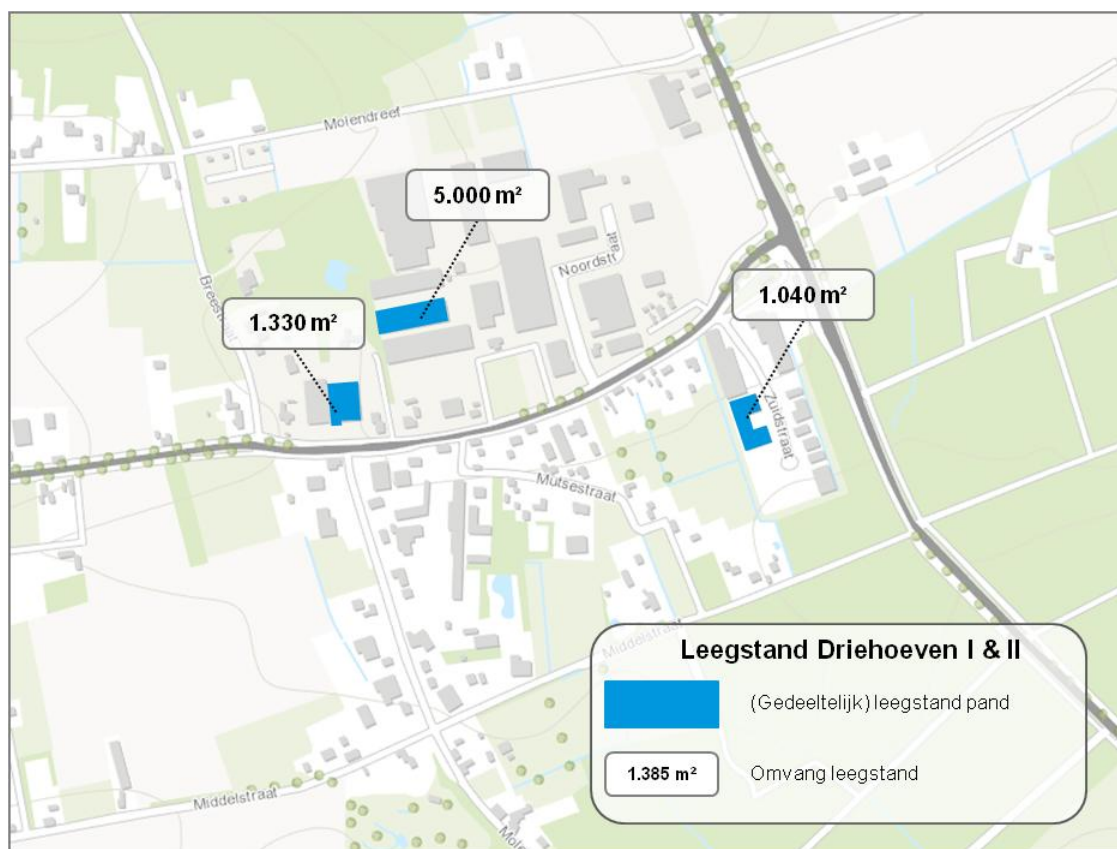
DEFINITIES LEEGSTAND

- **Bebouwde leegstand:** (optelsom van) bedrijfspanden zonder gebruiker (feitelijk leeg dus). Leegstand is niet vergelijkbaar met aanbod. Panden die worden aangeboden hoeven niet leeg te staan. Het aanbod kan immers nieuw zijn (nog geen gebruiker in gevestigd) of er kan nog een gebruiker in gevestigd zijn, die op termijn vertrekt (als het pand verhuurd of verkocht is bijvoorbeeld).
- **Onbebouwde leegstand:** een optelsom van onbebouwde maar wel uitgegeven grond. Het gaat dan om substantiële reststroken of -ruimtes op de voorzijde van de kavel of langs het pand (met ligging aan straatzijde), die niet in gebruik zijn voor opslag, parkeren, als verhard (voor)terrein of duidelijk voor bedrijfsdoeleinden (vooral de zogenaamde 'ponyveldjes'). Dit is exclusief terstond en niet-terstond uitgeefbare kavels (die dus nog kunnen worden uitgegeven). Dat geldt ook voor kavels waarop zichtbaar gebouwd wordt of waarvan duidelijk is dat deze in herontwikkeling zijn en voor kavels die opnieuw beschikbaar zijn gekomen voor uitgifte (bijvoorbeeld na sanering).

Daarnaast nog circa 9.000 m² bvo op overige bedrijventerreinen Woensdrecht

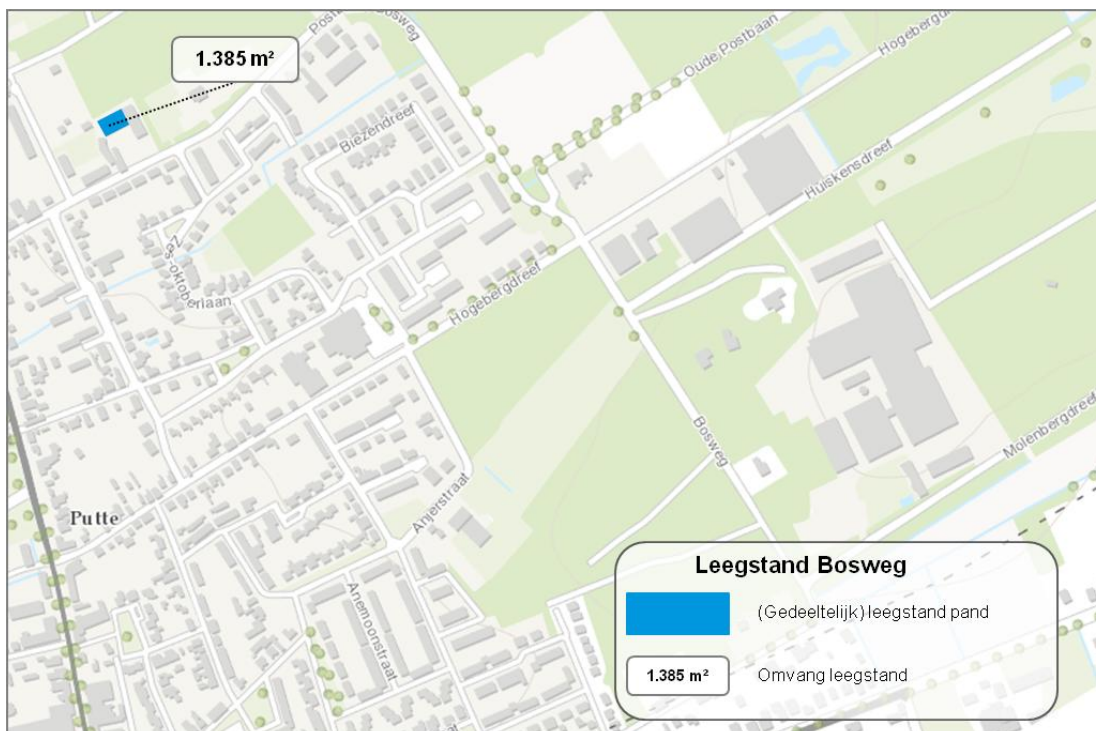
De leegstand op overige bedrijventerreinen in de gemeente Woensdrecht bedraagt circa 9.000 m² bvo, zo blijkt uit eigen inventarisatie van de gemeente (onderzoek herstructurering en uitbreiding De Kooi, maart 2014). Het gaat om minimaal drie objecten (samen bijna 7.500 m² bvo) op het bedrijventerrein Driehoeven I/II in Ossendrecht. En daarnaast om circa 1.500 m² bvo op het bedrijventerrein Bosweg in Putte.

Figuur 7: Leegstand in bedrijfspanden Driehoeven I/II



Bron: Stec Groep op basis REWIN (maart 2014)

Figuur 8: Leegstand in bedrijfspanden Bosweg



Bron: Stec Groep op basis REWIN (maart 2014)

Circa 5.000 tot 7.500 m² bvo komt in aanmerking om de vraag te faciliteren

We schatten in dat een belangrijk deel van de te huren bedrijfslocaties slechts beperkt een alternatief is voor ruimtezoekende bedrijven. Deze bedrijven zoeken vooral bedrijfsruimte groter dan 2.000 m². Dergelijke leegstaande panden zijn op De Kooi nauwelijks/niet voorhanden; het is vooral kleinschalig aanbod. Maximaal 5.000 tot 7.500 m² van de totale uitbreidingsvraag kan in de leegstaande voorraad gefaciliteerd worden, schatten we in op basis de kenmerken van de leegstaande panden, de vraag en bureauexpertise.

CONCLUSIE TREDE 2

Uit onze inventarisatie naar mogelijkheden voor het faciliteren van de ruimtevraag in bestaand stedelijk gebied kunnen we de volgende conclusies trekken:

- Er is op dit moment 5 ha netto bedrijventerrein uitgeefbaar in Woensdrecht. Het gaat daarbij echter om specifiek voor Aviolanda gelabeld aanbod.
- De onbebouwde leegstand op De Kooi bedraagt 22.000 m² (2,2 ha). Op andere terreinen is deze nihil. Circa 25% hiervan (0,5 – 0,75 ha) kan op termijn beschikbaar komen voor faciliteren van de behoefte zo verwachten we.
- De bebouwde leegstand bedraagt 12.000 m² bvo op De Kooi en nog 9.000 m² bvo op de overige bedrijventerreinen in Ossendrecht en Putte. Op basis van de kwaliteiten van deze panden, de kenmerken van de vraag en bureauexpertise concluderen we dat maximaal 5.000 tot 7.500 m² van de vraag hierin gefaciliteerd kan worden.

Per saldo kan in het bestaand stedelijk gebied van Woensdrecht dus zo'n 1 tot 1,5 hectare netto van de geprognosticeerde ruimtevraag tot en met 2020 worden opgevangen. Er resteert dus nog een lokale ruimtebehoefte van 3,5 tot 5 hectare netto die niet in bestaand stedelijk gebied gefaciliteerd kan worden.

3.3 Trede 3: Ruimtevraag faciliteren door De Kooi gefaseerd uit te breiden en bestaande (vastgoed)markt nauwlettend in de gaten te houden

Na het aflopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking blijkt marktruimte voor 3,5 tot 5 hectare netto bedrijventerrein tot en met 2020

We hebben gezien dat er tot en met 2020 een ruimtevraag bestaat vanuit lokale bedrijven van 5 tot 6 hectare netto. Via het aflopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is gekeken naar de mogelijkheden om binnen bestaand stedelijk gebied deze ruimtevraag te faciliteren. Deze mogelijkheden blijken beperkt tot 1 à 1,5 ha netto. Er resteert een ruimtevraag van 3,5 tot 5 hectare netto tot en met 2020 die elders gefaciliteerd moet worden.

Zoeklocatie B meest geschikt voor faciliteren resterende ruimtevraag

Zoeklocatie B aan de Randweg heeft de voorkeur boven de zoeklocatie A aan de oostzijde voor het faciliteren van de resterende ruimtevraag. Ruimtelijk gezien is dit namelijk de meest logische locatie voor uitbreiding van het bedrijventerrein omdat er een directe aansluiting plaatsvindt met het bestaande bedrijventerrein de Kooi. Daarnaast is deze zoeklocatie B ook vanuit het oogpunt van bereikbaarheid - een belangrijk criterium in trede 3 van de ladder - het meest aantrekkelijk. Een goede afwikkeling van het verkeer is hier te regelen. Het betreft bovendien een zichtlocatie gezien vanuit de Randweg waardoor bedrijven zich kunnen profileren richting de openbare ruimte. Dit maakt de markttechnische aantrekkelijkheid van deze zoeklocatie groter dan de locatie aan de oostzijde.

Faciliteren lokale uitbreidingsvraag in Woensdrecht ook gewenst vanuit sociaal-economisch perspectief

Het is om meerdere redenen belangrijk en gewenst dat de lokale uitbreidingsvraag gefaciliteerd kan worden in Woensdrecht:

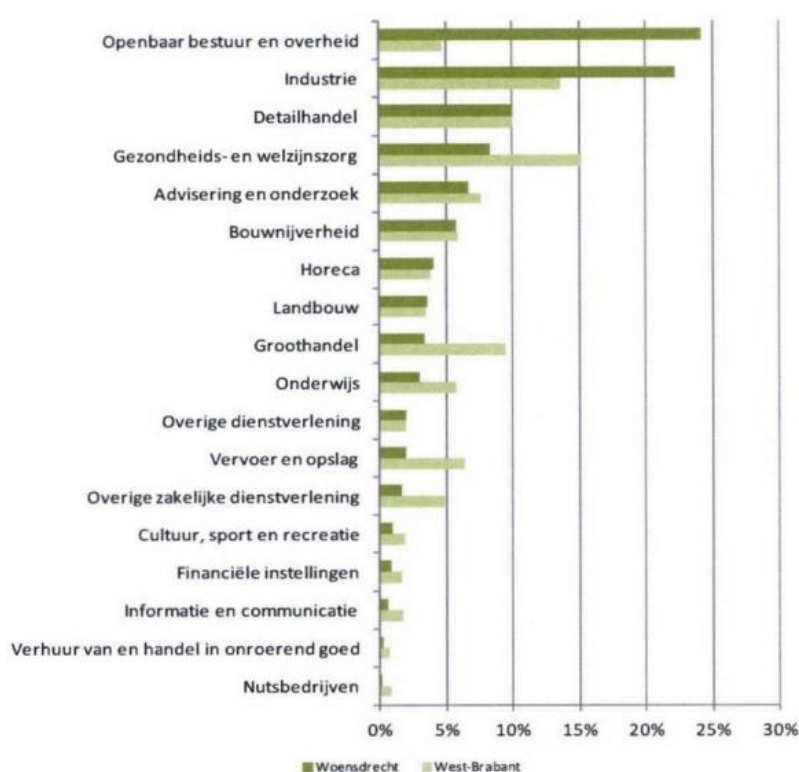
- De betreffende bedrijven zijn in sociaal-economisch opzicht belangrijk voor Woensdrecht. Bij de bedrijven met nieuwbouwbehoefte uit de recente enquête zijn ruim 150 mensen werkzaam (bron: Vestigingenregister 2013). Inclusief multipliereffecten betekent dit al snel een bijdrage van deze bedrijven aan de werkgelegenheid van 300 arbeidsplaatsen. Gezien de aard van de bedrijven en op basis van ervaringen elders weten we dat het overgrote deel (tot 80%⁴) van deze banen lokaal wordt ingevuld en dus ten goede komt aan Woensdrecht zelf. Hierdoor dragen deze bedrijven dus in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid in de kleine kernen. Zo geven de lokaal woonachtige werknemers een deel van hun inkomen uit bij de bakker en slager in Woensdrecht en betalen zij ook lokale belastingen waarvan weer voorzieningen in de gemeente in stand gehouden worden. Verder spelen de bedrijven zelf een belangrijke rol in sponsoring van verenigingen en evenementen.
- Daarbij komt dat deze banen veelal lager tot middelbaar geschoold zijn en daarmee van belang zijn voor de meer kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt van Woensdrecht. Zeker gezien de huidige economische situatie en de recente werkgelegenheidsontwikkelingen in de regio - denk aan de geplande sluiting van Philip Morris in Bergen op Zoom per 1 september 2014 waardoor ruim 1.250 directe banen verloren gaan en de ontslagen bij Fokker - is het van groot belang deze lokale bedrijven en werkgelegenheid te koesteren. In het bijzonder is dit belangrijk omdat de gemeente Woensdrecht qua werkgelegenheid bovengemiddeld kwetsbaar is door de sterke concentratie van banen in industrie/maintenance (en bij de overheid, zie figuur 9).
- Bedrijven verplaatsen niet zomaar. Als bedrijven hun vraag kunnen faciliteren op de huidige locatie, dan heeft deze optie altijd de voorkeur. Op deze plek is immers al veel geïnvesteerd en verplaatsen c.q. nieuwbouw is duur. Naast de investering in grond en gebouw, gaat het ook om investeringen in nieuwe

⁴ Stec Groep heeft in de afgelopen jaren meer dan 400 bedrijventerreinen doorgelicht met het eigen model Economische Effect Rapportage (EER) Bedrijventerreinen. Uit deze beoordelingen volgt o.a. dat bedrijventerreinen een sterk lokale werkgelegenheidsfunctie hebben. Op een regulier, lokaal bedrijventerrein wordt vaak tot 80% van de banen ingevuld door werknemers die in dezelfde gemeente wonen. Bovendien worden relatief veel van deze banen ingevuld door lager tot middelbaar opgeleiden.

machines/apparatuur en eventuele dubbele kosten in de periode dat de huidige vestiging ook nog operationeel moet zijn.

- Als verplaatsing aan de orde is, dan zal verplaatsing vervolgens zo dicht mogelijk bij de huidige locatie moeten plaatsvinden. Bedrijven kunnen namelijk moeilijk verplaatsen over grote afstand. Tot zo'n 80% van de verplaatsingen van bedrijven vinden plaats binnen een straal van enkele kilometers binnen de eigen gemeente, zo blijkt uit diverse studies en transactiebestanden van onszelf en derden. Het aantal bedrijven dat verplaatst over grote afstand is beperkt tot zo'n 20 à 25 per jaar, zo blijkt uit onze eigen Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-2014⁵). Het gaat daarbij vooral om grote logistiek, met relatief weinig werkgelegenheid. Een van de belangrijkste redenen voor de beperkte, lokale verhuisradius van bedrijven: de herkomst van de werknemers. Vooral in sectoren als industrie, bouw, handel en reparatie - sterke sectoren in Woensdrecht en ook dominant in de geraamde ruimtebehoefte (trede 1) - is de verhuisradius klein. Bepalend is o.a. de beperkte mobiliteit ('bromfietsafstand') van het relatief laagopgeleide personeel. Daarnaast bevindt zich in de directe omgeving van het bedrijf vaak ook het netwerk met de belangrijkste toeleveranciers en afnemers.
- Veel bedrijven krijgen lastig de financiering rond. Hoe lager de financieringslasten gehouden kunnen worden hoe beter en hoe meer kans op succes. Naar mate de afstand voor de verplaatsing toeneemt, nemen ook de lasten en financieringsbehoeften toe. Er zal bijvoorbeeld meer geïnvesteerd moeten worden in het aantrekken van nieuw personeel, het aangaan van nieuwe relaties met toeleveranciers en afnemers en het overbruggen van dubbele lasten.
- Door bedrijven te faciliteren in hun doorontwikkeling in Woensdrecht, ontstaan nieuwe ontwikkelingsperspectieven voor kleinschalige lokale bedrijven op het bestaande De Kooi. Zo kan het fundament onder de lokale economie van Woensdrecht verder verstevigen.

Figuur 9: productie- en werkgelegenheidsstructuur gemeente Woensdrecht



Bron: factsheet gemeente Woensdrecht werkgelegenheidsenquête 2013, vestigingenregister West-Brabant, O&I gemeente Breda.

⁵ <http://stec.nl/nieuws/2014/05/14/locatiedynamiek-vooral-voor-amsterdam-utrecht-en-brabant/>

CONCLUSIE TREDE 3

We concluderen:

- De ruimtevraag die niet binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden bedraagt 3,5 tot 5 hectare netto in Woensdrecht. Hiervoor dient een nieuwe locatie ontwikkeld te worden. De zoeklocatie B aan de Randweg op De Kooi leent zich hier prima voor.
- Het is vanuit sociaal en economisch perspectief wenselijk om de lokale vraag te faciliteren in Woensdrecht, zoeklocatie B op De Kooi in het bijzonder. Bedrijven kunnen doorgroeien en er ontstaan nieuwe ontwikkelingsperspectieven voor kleinschalige, lokale bedrijven op het bestaande De Kooi.

3.4 Houd verder rekening met de volgende succesvoorwaarden

Aanvullend geven we een aantal succesvoorwaarden voor de ontwikkeling van uitbreiding De Kooi.

Voorkomen overaanbod door fasering nieuwe kavels

Na het aflopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is behoefte aan 3,5 tot 5 hectare netto extra bedrijventerrein in Woensdrecht voor de lokale behoefte. De zoeklocaties A en B voor uitbreiding zijn netto respectievelijk circa 7 en 5 hectare. Naast het feit dat locatie B ruimtelijk en markttechnisch gezien aantrekkelijker is om eerst te ontwikkelen, is het ook vanuit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik aan te bevelen om niet tegelijkertijd alle hectares op de markt te zetten en deze goed te faseren. Zo voorkomt de gemeente overaanbod. Bovendien ligt er conform de Visie bedrijventerreinen Woensdrecht na 2016 een ruimteclaim op De Kooi en zoeklocaties A en B. Het is op dit moment mogelijk om circa 5 hectare bruto te ontwikkelen.

Faciliteer alleen uitbreidingsvraag op nieuw terrein (SER-ladder-toets)

Gezien de vraag- en aanbodsituatie in combinatie met de mogelijkheden voor bedrijfsvestiging in leegstaand vastgoed en het voorkomen van onnodige leegstand, is het aan te bevelen om de noodzaak van de vestiging van een bedrijf op de uitbreiding van De Kooi te toetsen. Dit kan door het maken van een uitgiftebeleid/-protocol. In een dergelijk protocol kan opgenomen worden dat het bedrijf - naar genoegen van B&W - moet aantonen dat vestiging op een nieuwe kavel noodzakelijk is en dat het geen mogelijkheden heeft voor vestiging in de bestaande voorraad. Meerdere gemeenten werken met dergelijke protocollen; de gemeente Oss is hiervan het meest bekende voorbeeld. Het past echter ook binnen het regionale uitgifteprotocol dat in 2009 binnen West-Brabant met de Provincie is afgesproken ter stimulering van zorgvuldig ruimtegebruik. Aanvullend kunnen in de verkoopvoorwaarden aan het bedrijf afspraken worden opgenomen zoals een terugkoopregeling, eis om binnen 2 jaar na verkoop de grond te bebouwen en een doorverkoopverbod. Dit om situaties van onbebouwde leegstand, zoals deze nu het geval zijn op het bestaande De Kooi, in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen.

De uitbreiding van De Kooi moet alleen beschikbaar zijn voor bedrijven die uit hun jasje gegroeid zijn en/of bedrijven die niet meer uit de voeten kunnen in bestaand vastgoed (bijvoorbeeld omdat ze meerdere panden in bezit hebben en interne logistiek een opgave en forse kostenpost is geworden). Door het faciliteren van deze bedrijven op de uitbreiding van De Kooi wordt ook weer ruimte gecreëerd op het bestaande terrein voor de doorontwikkeling kleinere bedrijven uit Woensdrecht.

Voorkom versterkte veroudering: blijf investeren in bestaand bedrijventerrein

De meeste bedrijven die zich op de uitbreidingslocatie gaan vestigen zijn afkomstig van het huidige bedrijventerrein De Kooi. De verhuizing van deze bedrijven leidt op korte en middellange termijn tot een hogere leegstand (in totaal gaat het op De Kooi om 19.000 m² kavel die gefaseerd beschikbaar komt indien alle bedrijven de wens omzetten in daadwerkelijke nieuwbouw). Dit, bovenop de leegstand die er al is, maakt het terrein een bepaalde periode extra kwetsbaar voor veroudering. Een gefaseerde ontwikkeling van de uitbreiding (eerst zoeklocatie B en op termijn eventueel zoeklocatie A), in combinatie met een goed uitgifteprotocol (zie hiervoor) en actieve monitoring van de leegstand is daarom wenselijk. De gemeente is daarnaast voornemens om een werkgroep leegstand op te richten die de leegstand op het bestaande terrein actief moet tegengaan. Deze werkgroep moet vraag en aanbod bij elkaar brengen en ideeën initiëren om de uitstraling van het terrein op peil te houden. Van belang is dan ook dat blijvend geïnvesteerd wordt in het publieke en private aanzien van De Kooi.

Uitbreidingen van bedrijventerreinen in gemeente Woensdrecht t/m 2020 beperken tot De Kooi

Op basis van de marktvraag, de Economische Visie (2014) van de gemeente en de geprognosticeerde ruimtebehoefte in Woensdrecht is het aan te bevelen niet in te zetten op uitbreidingen buiten De Kooi. Dit betekent dat in Ossendrecht en Putte (t/m 2020 in ieder geval) geen uitbreidingen mogelijk worden gemaakt. De uitbreidingsbehoefte van bedrijven moet op De Kooi (en uitbreiding daarvan) gerealiseerd worden. Ruimtevrage in de overige kernen van de gemeente Woensdrecht dient gefaciliteerd te worden binnen de bestaande voorraad op De Kooi of binnen leegstaande panden op de bestaande bedrijventerreinen in de betreffende kernen.

Bedien de markt optimaal met een plan dat past bij de wensen en eisen van ondernemers

Gezien de ligging van het plangebied (in landelijk gebied en op een zichtlocatie) is het van belang in de (stedenbouwkundige) opzet te zoeken naar een hoogwaardige inpassing van het gebied. De structuur van de openbare ruimte moet goed zijn en de verkaveling flexibel. De planstructuur is straks immers de drager van het bedrijventerrein.

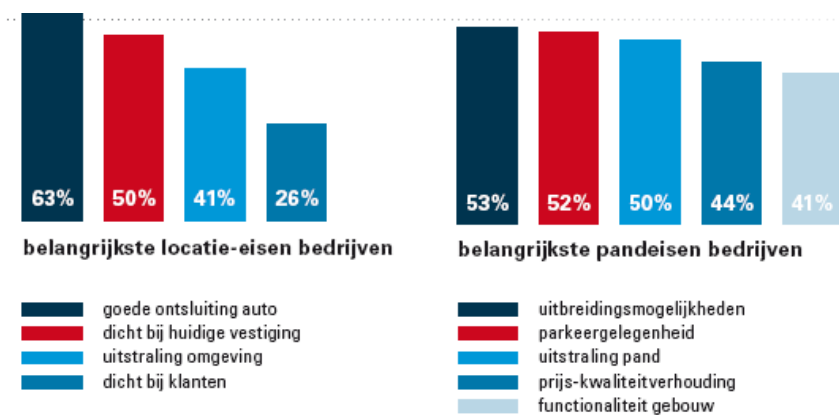
Het merendeel van de bedrijfsruimtegebruikers heeft behoefte aan een pand en kavel, dat functioneel is aan de bedrijfsvoering. Ook de uitstraling van het pand en kavel moet passen bij de aard van de bedrijvigheid. Een groot aantal bedrijven heeft niet de (financiële) mogelijkheid om veel te investeren in de uitstraling van het pand of kavel. Zeer hoge eisen stellen aan de kwaliteit van het vastgoed en de bedrijfsomgeving past simpelweg niet bij de aard van de lokale vraag in Hoogerheide en de gemeente Woensdrecht. Daarbij komt dat bedrijven tegenwoordig lastiger externe financiering kunnen vinden. Alle extra kostenverhogende, maar niet direct rendabele, stedenbouwkundige eisen voor een bedrijfspand maken de financiering en daarmee de werkelijke realisatie extra lastig.

In figuur 11 hieronder geven we de belangrijkste wensen en eisen voor bedrijfsruimtegebruikers bij een nieuwe bedrijfslocatie weer. Gezien de ligging van het plangebied is het noodzakelijk om door middel van simpele en eenvoudige maatregelen eenheid te creëren, zoals een vaste rooijlijn, uniform kleurgebruik en oppervlakte in de zichtzone. Kostenverhogend, en daarmee niet aan te bevelen, zijn allerlei eisen ten aanzien van de vorm van het pand, schakelen van bebouwing en een hoge kantoorcomponent.

Figuur 10: stedenbouwkundig plan zoeklocatie B uitbreiding De Kooi (Bron: compositie 5 Stedenbouw)



Figuur 11: Doorslaggevende elementen bij locatiekeuze bedrijven



Bron: Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld, Stec Groep (2002-heden)