



Ladderonderbouwing kavel Zevenbergschen Hoek

Stec Groep aan Burgland

Jasper Beekmans & David van Doesburg
10 juli 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uitgangssituatie	3
1.2	Locatieprofiel	3
1.3	Leeswijzer	4
1.4	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	4
2	Bevindingen	5
2.1	Verzorgingsgebied omvat gemeenten Moerdijk en Drimmelen.....	5
2.2	Ontwikkeling bedrijventerreinenmarkt verzorgingsgebied	6
2.3	Vraag naar functioneel klein tot middelgroot bedrijventerreinen: circa 3,5 – 7,2 hectare t/m 2030	8
2.4	Aanbod van functioneel klein tot middelgroot werkmilieu in verzorgingsgebied: circa 1,1 hectare.....	11
2.5	Opvang in bestaand vastgoed slechts beperkt mogelijk	13
3	Conclusie: additionele ruimtebehoefte	14
	Bijlage 1: Kansen en risico's voor de Ladder	16
	Bijlage 2: bedrijventerreinenvoorraad in verzorgingsgebied	19
	Bijlage 3: Gebiedsvisie Zevenbergen Noord	20

1 Inleiding

1.1 Uitgangssituatie

U bent eigenaar van een bedrijfskavel aan de Oude Moerdijkseweg op terrein Zevenbergschen Hoek. De kavel bestaat uit enkele percelen en is in totaal 9.915 m² groot. In het verleden was er een koper voor (een deel van) de kavel, maar die is afgehaakt. In het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, geldt er een maximale perceelomvang van 5.000 m². Er kan echter medewerking worden verleend aan het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de motivatie een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

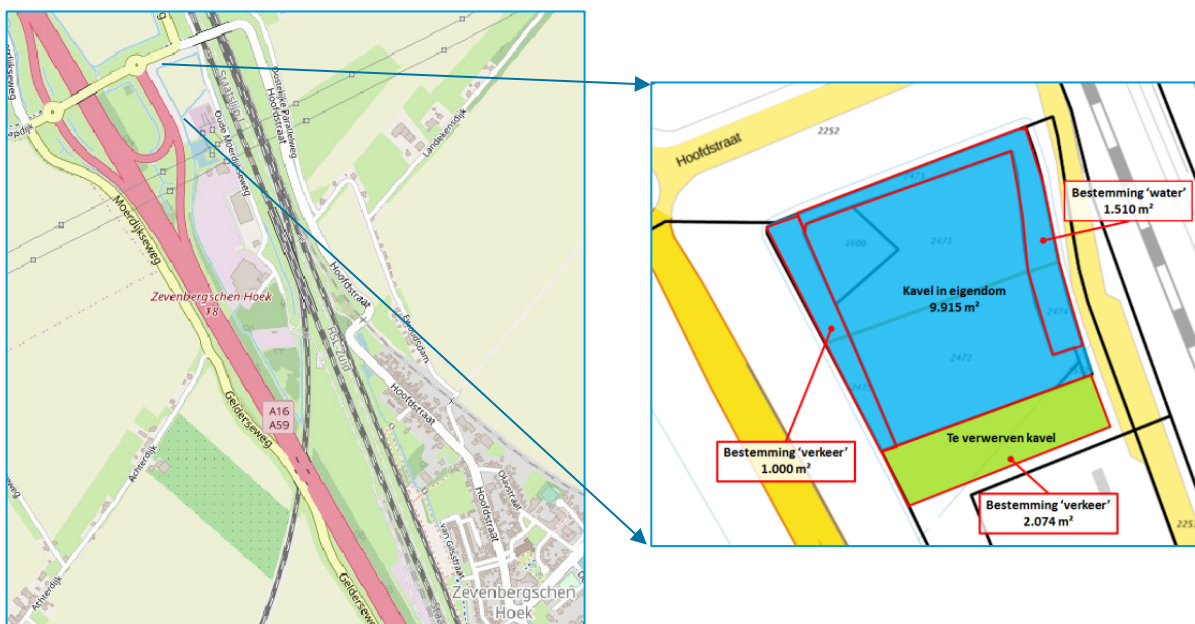
Voor een hogere courantheid wilt u het perceel vergroten tot circa 12.000 m² (met een bouwvlak van circa 9.500 m²). U heeft hiervoor een perceel van de gemeente Moerdijk gekocht en inmiddels ook overeenstemming met Rijkswaterstaat voor de strook met de huidige bestemming water. De bestemmingsplanwijziging voor deze ontwikkeling moet worden voorzien van een behoefte onderbouwing volgens de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder).

In oktober 2018 deden we voor deze ontwikkeling een Laddertoets. We actualiseren deze nu.

1.2 Locatieprofiel

De bedrijfskavel ligt ten noorden van de kern Zevenbergschenhoek aan de afslag van de A16, in de gemeente Moerdijk. Het te verwerven perceel heeft nu de bestemming verkeer (2.074 m²). Een deel van uw eigen kavel heeft daarnaast bestemming verkeer (1.000 m²) en water (1.510 m²). U wilt de bestemming van uw eigen percelen en de te verwerven perceel wijzigen naar een bedrijfsbestemming (tot en met milieucategorie 3.1). De totale omvang van de percelen waarvan u de bestemming wilt laten wijzigen naar een bedrijfsbestemming is 4.584 m². In totaal ontstaat daarmee een kavel van circa 12.000 m². Onderstaand figuur rechts geeft de situatie weer. Op de kavel ontstaat daarbij naar verwachting een bouwvlak van circa 9.500 m².

Figuur 1: Actuele situatie bedrijfskavel Zevenbergschen Hoek



Bron: Ruimtelijkeplannen, 2018

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk gaan we kort in op de Ladder. In hoofdstuk vijf gaan we eerst in op het verzorgingsgebied, waarna we de actuele regionale behoefte verkennen. Dit zetten we vervolgens uit tegen het aanbod in het verzorgingsgebied.

1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de Rijksoverheid en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. Lid 2 Bro en luidt als volgt:

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

Plan maakt nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk en is dus Ladderplichtig

Op basis van jurisprudentie taxeren we dat door het nieuwe ruimtebeslag (circa 0,9 hectare functie ‘bedrijventerrein’) en het toestaan van de functie bedrijventerrein (op gronden waar nu de bestemming ‘verkeer’ of ‘water’ rust), dit een functiewijziging is van zodanige aard en omvang dat de ontwikkeling moet worden gekwalificeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

We taxeren het gebied als bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) vraagt de Ladder te motiveren waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen. Om te bepalen of het plangebied binnen BSG ligt, kijken we eerst naar de definitie die het Bro (artikel 1.1.1.) geeft:

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

We constateren dat grootste deel van de kavel de bestemming ‘bedrijventerrein’ heeft. Het plangebied is bovendien onderdeel van bedrijventerrein Zevenbergschen Hoek. De kavel is daarmee al onderdeel van bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat voor de beoogde ontwikkeling niet gemotiveerd hoeft te worden waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen.

2 Bevindingen

We verkennen in dit hoofdstuk de aspecten die voor voorliggend plan relevant zijn ten aanzien van de Ladder. We gaan daarbij eerst in op het verzorgingsgebied, waarna we de actuele regionale vraag verkennen. Dit zetten we vervolgens uit tegen het aanbod in het verzorgingsgebied.

2.1 Verzorgingsgebied omvat gemeenten Moerdijk en Drimmelen

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt. Onderzoek (Ruimtelijk Planbureau/PBL, 2008¹) wijst uit dat bijna 95% van de bedrijven binnen de eigen (COROP-)regio verhuist. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) die neerstrijkt op een bedrijventerrein, afkomstig is uit de eigen gemeente (PBL, 2009²). Recenter onderzoek van het CBS (2013³) bevestigt het beeld dat het merendeel van bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim 2/3e). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven 7,5 kilometer is.

In de bedrijventerreinenmarkt is sprake van een (toenemende) tweekoppigheid. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een (boven)lokale beperkte marktregio en die met een grote, (boven)regionale marktregio. Tot de eerste groep, met een (boven)lokale marktregio, behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland, met name MKB-bedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar in de buurt woont, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont. De groep met een groot zoekgebied en dus een (boven)regionale marktregio is klein in aantal (zie ook de 5% die volgens het PBL over de regiogrens verhuist). Deze groep heeft vaak wel een forse ruimtebehoefte, vooral waar het gaat om logistieke en industriële bedrijvigheid.

Het verzorgingsgebied is niet vanzelfsprekend gelijk aan een bestuurlijke regio of statistische (COROP) regio. Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek hebben we daarom een extra analyse uitgevoerd. We trekken allereerst (illustratief) een cirkel van 7,5 km (op basis van aangestipt onderzoek van CBS) rondom de planlocatie (zie figuur rechts). Binnen deze straal vallen hoofdzakelijk de gemeenten Moerdijk en Drimmelen, plus de randen van de gemeenten Etten-Leur en Breda.



We kijken vervolgens naar verhuisbewegingen van bedrijven naar bedrijventerreinen⁴ in gemeente Moerdijk en Drimmelen. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven en waar deze 'vraag' vandaan komt. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers voor de beoogde ontwikkeling vandaan komen. In onderstaand figuur geven we herkomst van de verhuisde bedrijven naar bedrijventerreinen in Moerdijk en Drimmelen weer, uitgesplitst naar gemeente. Te zien is dat 73% van de verhuizingen uit de eigen gemeenten komt. De bedrijfsruimtemarkt in Moerdijk en Drimmelen is lokaal georiënteerd (niet kijkend naar het havengebied en het te ontwikkelen LPM), overeenkomstig met eerder aangestipte onderzoeken naar bedrijfsverplaatsingen.

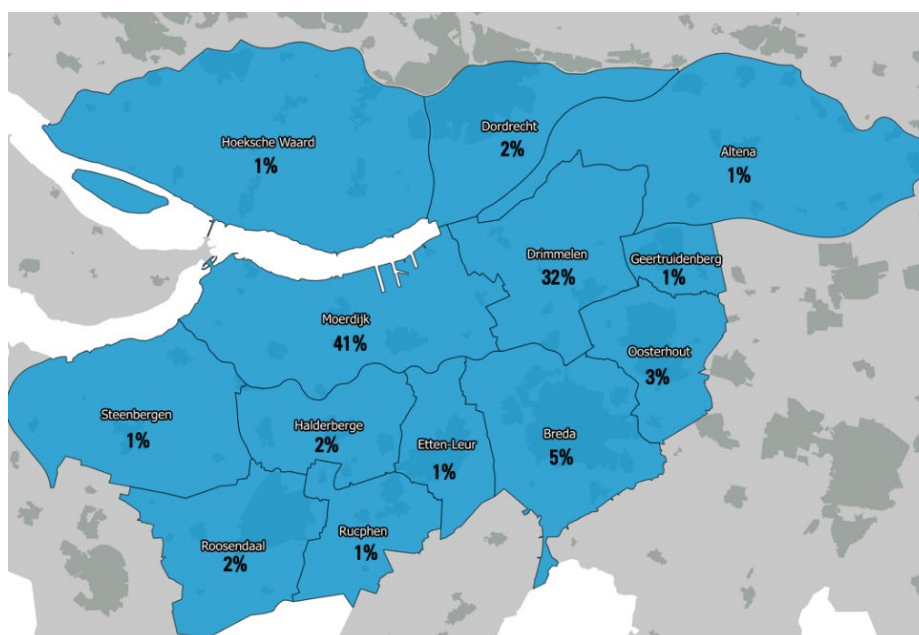
¹ Oort, F van; Ponds, R.; Vliet, J. van; Amsterdam, H. van; Declerck, S.; Knoben, J.; Pellenburg, P.; Weltevreden, J. (2008) Verhuizingen van Bedrijven en Groei van Werkgelegenheid.

² PBL (2009), De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering.

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente/>

⁴ We onderzoeken verhuisbewegingen naar alle bedrijventerreinen in gemeenten Moerdijk en Drimmelen, met uitzondering van het Havengebied Moerdijk. Dit terrein heeft een ander profiel en verzorgingsgebied.

Figuur 2: Herkomst verhuizingen naar bedrijventerreinen in Moerdijk en Drimmelen



Bron: Vastgoeddata, 2020; Bewerking Stec Groep

Afgaande op een straal van grofweg 7,5 km en verhuisbewegingen van bedrijven naar bedrijventerreinen in Moerdijk en Drimmelen gaan we uit van een **primaire verzorgingsregio van de gemeenten Moerdijk en Drimmelen**. In onderstaande tabel is te zien dat binnen dit verzorgingsgebied 73% van de verhuisbewegingen van bedrijven naar bedrijventerreinen plaats heeft gevonden sinds 2011. In aantal arbeidsplaatsen gaat het om een aandeel van 67%.

Tabel 1: Verhuisbewegingen naar bedrijventerreinen in gemeente Moerdijk (2011-2020)

Herkomst	Aantal bedrijven	Werkgelegenheid
Binnen 'verzorgingsgebied'	73%	67%

Bron: Vastgoeddata, 2020; Stec Groep, 2020

2.2 Ontwikkeling bedrijventerreinenmarkt verzorgingsgebied

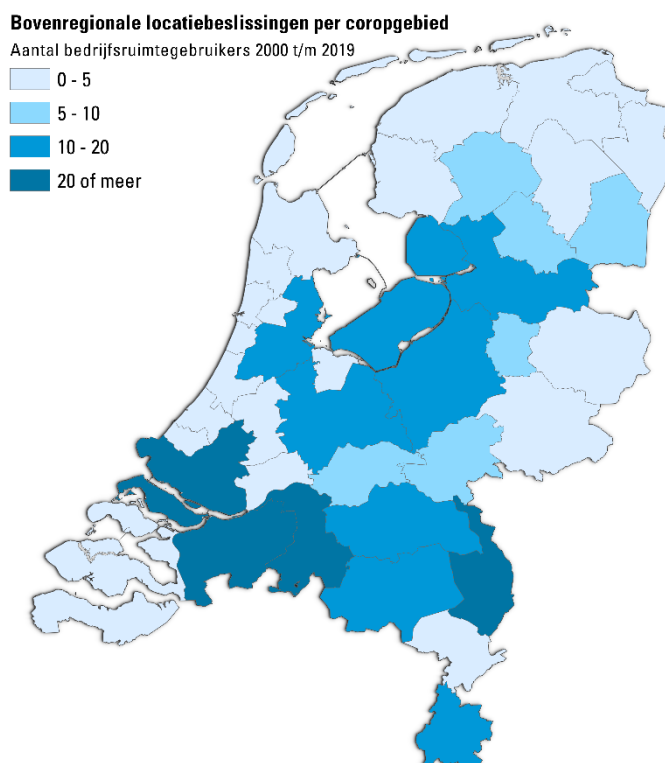
West-Brabant heeft een bewezen bovenregionale aantrekkingskracht, Moerdijk speelt belangrijke rol

De strategische ligging van West-Brabant ten opzichte van de mainports van Rotterdam, Antwerpen en North Sea Port is een *unique selling point*. De regio staat al jaren in de top van vestigingslocaties voor logistieke bedrijvigheid, en eindigt steevast in de top 3 van de jaarlijkse logistieke hotspotverkiezing. Ook uit onze eigen Database Locatiebeslissingen Nederland blijkt de sterke positie van regio West-Brabant, zie ook figuur 3⁵. Zo'n 70 bedrijven van buiten de regio kozen voor vestiging in West-Brabant, waarvan de meerderheid logistieke bedrijven. Het gaat bijvoorbeeld om buitenlandse bedrijven die hun Europese distributiecentrum in de regio huisvesten, of (inter)nationale logistieke dienstverleners die er voor kiezen om hun (nieuwe) klanten vanuit West-Brabant te faciliteren.

Deze bovenregionale aantrekkingskracht betekent ten eerste dat de reikwijdte van nieuwe ontwikkelingen in West-Brabant verder gaat dan de regiogrenzen, uiteraard afhankelijk van het type bedrijventerrein. En andersom ook dat ontwikkelingen in omringende regio's effect kunnen hebben op de vraag in West-Brabant. Daarnaast betekent het ook dat een deel van de bedrijvigheid op de bedrijventerreinen in de regio wat meer *footloose* is. Wanneer een logistiek dienstverlener na afloop van een contractperiode een klant verliest, kan dit bijvoorbeeld betekenen dat zij deze locatie verlaten.

⁵ Resultaten weergegeven op COROP-niveau. Altena, Alphen-Chaam en Baarle-Nassau behoren tot COROP Midden-Brabant. Ook dit is een (logistieke) toplocatie voor bovenregionale vestigers.

Figuur 3: Bovenregionale locatiebeslissingen bedrijfsruimtegebruikers 2000 t/m 2020



Database Locatiebeslissingen Nederland

Nieuwe, grote vestigingen van bedrijven van 'buiten' zijn een belangrijke toevoeging aan de economische structuur van een stad of regio en goed voor het imago. Stec Groep houdt sinds 2000 de Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN) bij. Deze registreert strategische locatiebeslissingen van bedrijven en de achterliggende motieven. Voorkeuren voor regio's worden hiermee goed zichtbaar.

In (bestuurlijke) regio West-Brabant landden in de afgelopen twintig jaar zo'n 70 bovenregionale vestigers op bedrijventerreinen. Bij circa 50 bedrijven ging het daarbij om een logistieke operatie. In de overige gevallen ging het om productie en industriële bedrijvigheid.

Het verzorgingsgebied was hierbij goed voor zo'n 20 bovenregionale vestigers. Industriepark Moerdijk was hierbij in trek, voornamelijk onder logistieke bedrijvigheid.

Bron: Stec Groep, Database Locatiebeslissingen Nederland.

Bedrijventerreinen in verzorgingsgebied geliefde vestigingslocatie, leegstand onder frictieniveau

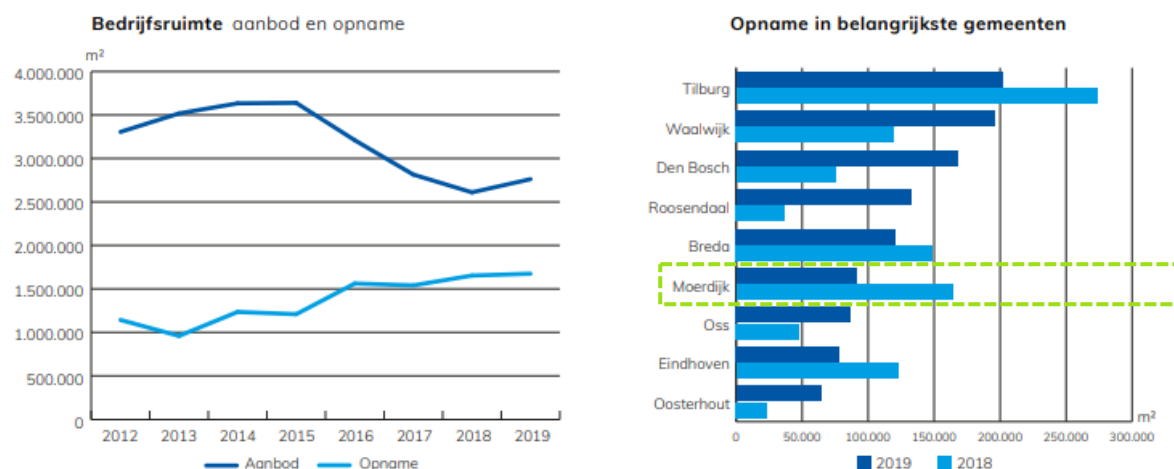
De bedrijventerreinen in de gemeenten Moerdijk en Drimmelen zijn een geliefde vestigingslocatie, zo blijkt uit de opname van bedrijfsvastgoed en het lage leegstandspercentage. In de afgelopen twee jaar werd alleen in de gemeente Moerdijk al zo'n 250.000m² bedrijfsvastgoed opgenomen. Momenteel worden er circa 15 panden aangeboden op bedrijventerreinen, voornamelijk in de gemeente Moerdijk. Hiermee komt het leegstandspercentage uit op circa 1,6%.⁶ Enerzijds betekent dit lage leegstandspercentage dat de terreinen nog voldoen aan de wensen en eisen van- en geliefd zijn bij- ondernemers. Anderzijds is een frictieleegstand van circa 5% gezond. Bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. Uiteraard is deze schuifruimte wel afhankelijk van het type vastgoed van de uitbreidingsvraag.

Daling leegstandspercentage zet trendmatig door in heel Noord-Brabant

De situatie in de gemeenten Moerdijk en Drimmelen is niet uniek: over het algemeen nam de leegstand op de bedrijventerreinen in heel de provincie Noord-Brabant de laatste jaren af. Cijfers van NVM (in het figuur op de volgende pagina) laten zien dat sinds 2012 de vraag naar bedrijfsvastgoed alsnog stijgt, terwijl het aanbod verder opdroogt. De lichte stijging van het aanbod in 2019 wordt verklaard doordat werd begonnen met het op risico bouwen van distributiecentra. Door de grote vraag naar logistiek vastgoed in Noord-Brabant durven investeerders te distributiecentra te bouwen zonder hier op voorhand een eindgebruiker voor gevonden te hebben.

⁶ Op basis van Funda in Business en BAG. In deze berekening zijn drie grootschalige logistieke panden (>4 hectare kaveloppervlak) buiten beschouwing gelaten. Dit is het leegstandspercentage onder bedrijfsvastgoed dat 'past' binnen een functioneel klein tot middelgroot bedrijventerrein.

Figuur 4: Opname en aanbod van bedrijfstvastgoed provincie Noord-Brabant



Bron: NVM commercieel vastgoed in cijfers, 2020

2.3 Vraag naar functioneel klein tot middelgroot bedrijventerreinen: circa 3,5 – 7,2 hectare t/m 2030

Voor de gemeente Moerdijk is regio West-Brabant de bestuurlijke regio en tevens het schaalniveau waarop regionale bedrijventerreinenafspraken (zoals een programmering) worden gemaakt. Om de vraag te berekenen voor de (voor de Ladder relevante) bestemmingsplanperiode van tien jaar maken we gebruik van het kwalitatief verdiepingsonderzoek gebaseerd op de meest recente behoefteeraming bedrijventerreinen van provincie Noord-Brabant (vastgesteld eind 2018). De totale vraag naar bedrijventerreinen is kwalitatief ingedeeld in drie typen werkmilieus. Deze indeling is gebaseerd op de door de gemeenten ingevulde resultaten voor schaalniveau (regionaal of lokaal), opzet (kleinschalig, grootschalig of kleinschalig en grootschalig). De categorieën zijn als volgt:

- **Functioneel werkmilieu: grootschalig:** Dit type milieu wordt gekenmerkt door weinig menging met andere functies en een dominante bedrijfsmatige insteek van de locatie. Kavels en vestigingsmogelijkheden vanaf enkele hectares oplopend tot (ruim) meer dan 5 hectare, al dan niet aangevuld met enkele kleinschalige vestigers.
- **Functioneel werkmilieu: klein/middelgroot:** Dit type milieu wordt gekenmerkt door weinig menging met andere functies en een dominante bedrijfsmatige insteek van de locatie. Het werkmilieu omvat overwegend bedrijven en vestigingsmogelijkheden tot 5.000 m², al dan niet aangevuld met enkele grotere vestigers van een paar hectare.
- **Stedelijk werkmilieu: klein/middelgroot:** Locaties in of direct aan de rand van de stad, en die veel interactie hebben met de omgeving. Denk aan stedelijke voorzieningen, informele ontmoetingsplekken. Regelmatig komt op deze locaties menging met andere werkfuncties voor, incidenteel ook met wonen (bijvoorbeeld aan de randen van het gebied).

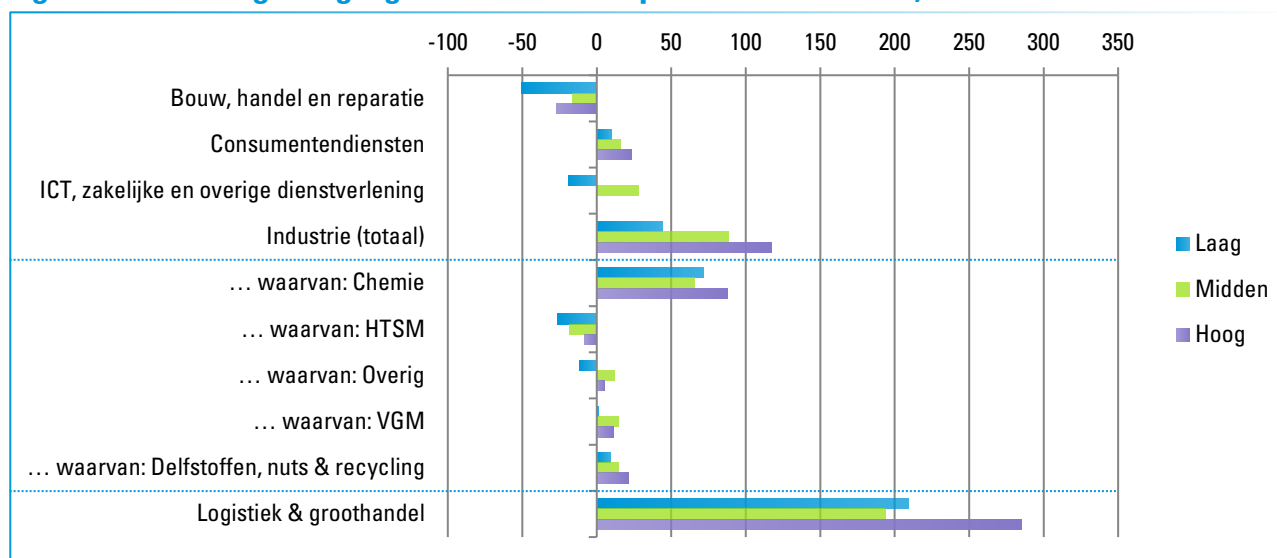
BEOOGDE ONTWIKKELING IN WERKMILIEU 'FUNCTIONEEL KLEIN TOT MIDDELGROOT'

De kavel aan de Oude Moerdijkseweg maakt onderdeel uit van bedrijventerrein Zevenbergschen Hoek. Dit terrein is in de behoefteeramingen opgenomen als werkmilieu 'functioneel klein tot middelgroot'. De ontwikkeling van uw kavel past hierbij. Dit baseren we op de beoogde omvang van de ontwikkeling, de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende kernen en de reeds aanwezige bedrijvigheid op het bedrijventerrein 'Zevenbergschen Hoek'. Een functioneel klein tot middelgroot werkmilieu kan zowel lokale (kavels tot circa 5.000 m² als subregionale vraag (kavels tot enkele hectares) huisvesten. De beoogde ontwikkeling kan beide soorten vraag bedienen.

Totaal verwachte vraag regio West-Brabant in periode tot en met 2030: 195 – 400 hectare

De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag in regio West-Brabant in de periode 2018 tot en met 2030 zich begeeft ligt tussen 195 en 400 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 15 – 31 hectare. De grootste ruimtevraag in regio West-Brabant komt voort uit de logistiek en de chemische industrie. De werkgelegenheid op het Zeehaventerrein Moerdijk is meegeteld als integraal onderdeel van de prognose. Immers, deze werkgelegenheid en de overslag zijn een wezenlijk onderdeel van de economie van West-Brabant. Het midden-scenario gaat uit van 309 hectare. Veruit het grootste deel van de vraag komt vanuit de logistiek en groothandel. Daarnaast is de chemische industrie goed voor een aanzienlijk deel van de vraag.

Figuur 5: Uitbreidingsvraag regio West-Brabant in periode 2018 t/m 2030, in drie scenario's

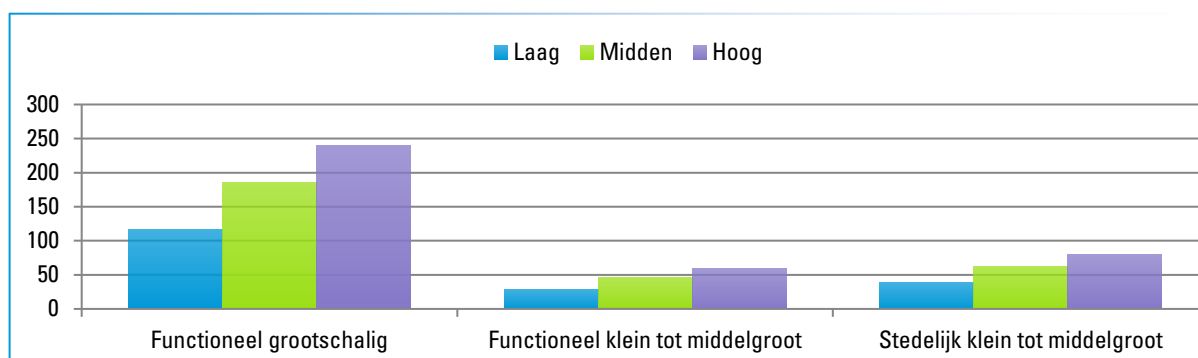


Bron: Stec Groep (2018), Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant.

Grootste deel van de uitbreidingsvraag gericht op functioneel grootschalig werkmilieu

Hierbij is een indicatieve vertaling gemaakt van de uitbreidingsvraag in West-Brabant naar drie typen werkmilieus. Door de verdergaande fragmentatie van de productieketen en toenemende verwevenheid tussen verschillende sectoren en bedrijven in de economie, gaat de vraag naar bedrijventerreinen steeds meer dwars door 'traditionele' terreintypen heen. Het verschil tussen sectoren wordt diffuser. Zo wordt het onderscheid tussen logistiek en productie minder duidelijk (bijvoorbeeld assemblage in distributiecentra) en halen productiebedrijven steeds vaker (kantoorachtige) activiteiten als R&D, engineering of kwaliteitscontroles in huis. Hierdoor is het lastiger om locaties 'sec' te segmenteren naar bijvoorbeeld type sector, milieucategorie of uitstraling/verschijningsvorm. In plaats van een indeling naar traditionele terreintypen (zoals een industrieterrein of logistiek terrein) is gekozen voor een indeling waarbij omvang en (mate van) interactie met de omgeving centraal staan.

Figuur 6: Uitbreidingsvraag (2018 t/m 2030) West-Brabant naar type werkmilieu, indicatief



Bron: Stec Groep (2018) Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant.

De totale uitbreidingsvraag voor dit werkmilieu in de periode 2020 t/m 2030 is circa 25 tot maximaal 50 hectare in de gehele regio West-Brabant (laag en middenscenario). Omdat het functioneel klein tot middelgrote werkmilieu vaak een lokaal tot subregionale reikwijdte heeft, is voor dit werkmilieu een lokale en subregionale verdieping gewenst. Hoe ziet de vraag-aanbodconfrontatie er op subregionaal niveau uit?

Ruimte vraag 'functioneel klein tot middelgroot' in Westhoek 9 – 18 ha tot en met 2030

Met een kavelomvang van 1,2 ha en milieucategorie van 3.1 past de ontwikkellocatie prima bij het functioneel kleinschalig tot middelgrote werkmilieu. Om de raming voor West-Brabant te vertalen naar subregionaal niveau, kijken we naar de subregio Westhoek⁷. Historisch gezien heeft deze regio een aandeel van circa 35% in de uitbreidingsvraag in West-Brabant. Dit betekent een vraag naar het werkmilieu 'functioneel klein tot middelgroot' tot en met 2030 van 10 – 20 hectare in de subregio Westhoek. Dit ligt in lijn met de historische uitgifte aan bedrijventerreinruimte in deze categorie: in de afgelopen 10 jaar is in de subregio Westhoek circa 16 hectare uitgegeven aan 'functioneel klein tot middelgroot' bedrijvigheid.

VRAAG IN VERZORGINGSGEBIED: CIRCA 3,5 – 7,2 HECTARE

De ruimte vraag in de subregio Westhoek destilleren we verder tot het verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling (Moerdijk en Drimmelen). Het verzorgingsgebied heeft (gezien de historische ontwikkeling binnen de subregio Westhoek), een aandeel van circa 40% in de ruimte vraag naar werkmilieu 'functioneel klein tot middelgroot'. Dit betekent een vraag van circa 3,5 – 7,2 hectare tot en met 2030 naar functioneel klein tot middelgroot werkmilieu.

Behoefteraming West-Brabant in corona-perspectief: voorlopig geen verwachte wijziging

Langjarige economische prognoses zoals het CPB of WLO met een horizon van 2040 of 2050, houden rekening met één of meerdere periodes van laagconjunctuur. Immers: een periode van 20 of 30 jaar kent naar verwachting verschillende perioden van economische groei, maar ook krimp. Na een periode van laagconjunctuur manifesteert zich vaak een periode van sterk economisch herstel. Dit was ook zichtbaar in de periode na de kredietcrisis van 2008. De ernst – en de duur van de recessie zijn hierbij bepalend hoe snel economisch herstel kan plaatsvinden. Op dit moment is dan ook de verwachting dat de impact van de huidige crisis niet zal leiden tot een gewijzigde prognose ten aanzien van de werkgelegenheid, beroepsbevolking, toegevoegde waarde van sectoren, mobiliteit en/of productiviteit.

⁷ De gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal, Steenbergen, Moerdijk, Woensdrecht en Halderberge.

2.4 Aanbod van functioneel klein tot middelgroot werkmilieu in verzorgingsgebied: circa 1,1 hectare

We kijken zowel naar harde (planologisch geborgd) en zachte (niet-planologisch geborgd) plannen, die passen binnen het werkmilieu functioneel klein tot middelgroot. Voor de Ladder geldt in principe alleen hard aanbod. De volledige lijst van functioneel klein tot middelgrote bedrijventerreinen in Moerdijk en Drimmelen is opgenomen in de bijlage. In het kader van goede ruimtelijke ordening (zoals de Ladder vraagt, maar ook de provincie zal vragen) bekijken we tevens het zachte aanbod.

Gemeente Moerdijk circa 0,8 hectare, afhankelijk van ontwikkelingen Schansdijk

We laten het aanbod op IPM / Havengebied Moerdijk hier buiten beschouwing, aangezien deze terreinen zich (planologisch) richten op andere typen bedrijvigheid (met name functioneel grootschalig – zware industrie (duurzame chemie en procesindustrie) en overige haven gerelateerde bedrijvigheid). Binnen het werkmilieu functioneel klein tot middelgroot is momenteel geen direct uitgeefbaar hard aanbod in gemeente Moerdijk (bron: IBIS, 2020). Twee terreinen hebben niet-terstond uitgeefbare grond (Schansdijk en Vlietweg). Formeel gezien zijn beide terreinen wel hard (want juridisch bestemd) planaanbod. Voor Schansdijk zijn plannen om het terrein te transformeren naar woningbouw en recreatie. Voor Vlietweg is het duidelijk dat dit terrein een bedrijventerrein-functie zal behouden, voor Schansdijk is dit nog onzeker. In onderstaande tekst gaan we in op de verschillende ontwikkelingsrichtingen van dit terrein.

Het bedrijventerrein Schansdijk moet in principe nog als aanbod meegewogen worden. De herbestemming is nog niet in gang is gezet, formeel gezien kan het terrein nog uitgegeven worden. Het aanbod kan voor deze Ladderonderbouwing buiten beschouwing worden gelaten, op voorwaarde dat herbestemming voortvarend wordt opgepakt en verzekerd is op het moment dat dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt. We houden met dit scenario rekening in deze verdere onderbouwing, omdat de huidige voornemens hier op wijzen. Dit legt wel een resultaatverplichting op aan de gemeente vóór het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan. Dit is dus een belangrijk voorbehoud voor de conclusies van dit rapport waarin we uitgaan van een vraag-aanbodconfrontatie zonder het aanbod op Schansdijk. Er is weliswaar sprake van een vigerend bestemmingsplan dat vestiging van bedrijvigheid toestaat. In de praktijk zijn er verschillende signalen waardoor we verwachten dat dit aanbod uit de markt zal worden genomen en/of niet meer als functioneel kleinschalig tot middelgroot werkmilieu beschikbaar zal zijn. We baseren ons hierbij op twee argumenten, zie hierna.

Argument 1: de hectares op Schansdijk worden actief uit de markt genomen

- Bij het opstellen van de meest recente provinciale behoefteprognose (vastgesteld begin 2019) en de uitwerking in regionale afspraken, heeft gemeente aangegeven dat deze hectares getransformeerd zullen worden naar een recreatieve- of groene bestemming. Hierbij is als indicatief startjaar voor de ontwikkeling 2022 opgegeven. Indien de bestemming van het bedrijventerrein daadwerkelijk wordt gewijzigd, hoeft het terrein niet meer meegerekend te worden in het totale aanbod. Hier gelden wel inspanningsverplichtingen, zoals in het kader boven benoemd.
- Bovenstaande is in lijn met de 'Gebiedsvisie Zevenbergen-Noord', waarin de doelstelling is opgenomen om het gebied gefaseerd te transformeren naar een andere functie. Specifiek voor Schansdijk is hierin opgenomen dat "het telen van gewassen, innovatie, duurzaamheid, opleiding, educatie en recreatie centraal staan". Een kaartweergave van de visie is opgenomen in bijlage 2.
- De gronden onder het voormalige Caldic-complex zijn door de jaren heen ernstig vervuild met onder andere chloor en PER tot een diepte van 26 meter (bron: Oranjewoud, 2007). De gronden zijn inmiddels gesaneerd op kosten van de provincie Noord-Brabant. Deze saneringskosten worden mogelijk verwerkt in een toekomstige grondprijs, waarmee de grondprijs boven marktconform komt te liggen. Op basis hiervan vinden we het niet aannemelijk dat het bedrijventerrein alsnog op de markt komt.
- Recent (juni 2020) navraag bij gemeente leert: de gemeente Moerdijk is voornemens het terrein uit de markt te nemen, en wil dit compenseren binnen de gemeente. De voorkeur heeft deze hectares

beschikbaar te maken in het plangebied Zevenbergen Noord zodat daar een complete bedrijventerrein-ontwikkeling kan komen. De ontwikkeling van het plangebied Zevenbergen Noord (met hierbij fase 1 van het momenteel zachte planaanbod Noordrand) is voor een groot deel afhankelijk van de aanleg van de 'noordelijke randweg N285'. Momenteel is de verwachting dat de rondweg in 2023 gereed zal zijn. Hoe dan ook zal op dat moment pas mogelijk sprake zijn van nieuw aanbod van bedrijventerrein ter vervanging van Schansdijk. Op dit moment is daar in de aanbodanalyse nog geen sprake van. Gezien de ruimtelijke procedures die nog doorlopen zullen moeten worden voor Zevenbergen Noord is ook niet aannemelijk dat er binnen korte tijd sprake zal zijn van hard planaanbod.

- De gemeente Moerdijk geeft aan na de zomer (in regionaal overleg) te bepalen of herbestemming van het terrein doorgang gaat vinden; en zo ja, op welke termijn dit plaatsvindt. Zoals eerder aangegeven, ligt de gemeentelijke voorkeur bij creëren van aanbod op Noordrand ter vervanging van Schansdijk.

Argument 2: Schansdijk behoudt bedrijventerreinen-functie, maar kwalitatief ander type werkmilieu dan het nu is. Dit maakt het niet geschikt voor de doelgroep van het kavel op Zevenbergschen Hoek

- De milieucategorie op het bedrijventerrein Schansdijk is teruggebracht van 6.1 (voor de zware chemische bedrijfsactiviteiten van Caldic) naar 2. Hiermee wordt in de gebiedsvisie ingespeeld op de wens om voor het gebied (gedeeltelijk) een combinatie van wonen en werken mogelijk te maken. In de visie is opgesteld dat voor bedrijvigheid in milieucategorie t/m 3.2 voldoende ruimte beschikbaar is op het nieuw te ontwikkelen terrein Noordrand (zoals eerder besproken). De bebouwingsmogelijkheden op Schansdijk wijken sterk af van de bestemmingsplanmogelijkheden op Zevenbergschen Hoek. Met een maximale bouwhoogte van 10 meter (in Zevenbergschen Hoek is dit 20 meter) en een bebouwingspercentage van 75% (tegen 90% in Zevenbergschen Hoek) is Schansdijk minder ruim bestemd.
- Schansdijk is qua ligging een andere type werkmilieu dan Zevenbergschen Hoek. Schansdijk ligt centraal in de ontwikkelingsplannen zoals opgesteld in de gebiedsvisie waar in de nieuwe identiteit van Zevenbergen Noord sport, ontspanning en recreatie belangrijke pijlers zijn. Hierin zal het terrein grenzen aan een golfbaan (noordelijk), waterrijk wonen (oostelijk) en een recreatiefunctie (zuidelijk). Zevenbergschen Hoek ligt ingesloten tussen de A16 en spoorwegen. Ook zijn op het bestaande bedrijventerrein al enkele bedrijven gevestigd met een mogelijk milieuoverlast (constructie- en transportbedrijven). Het werkmilieu op Zevenbergschen Hoek verschilt daarmee sterk van het beoogde werkmilieu op Schansdijk (als er überhaupt sprake zal zijn van het continueren van de bedrijfsbestemming daar).

Gemeente Drimmelen: circa 0,3 hectare uitgeefbaar

Het direct uitgeefbaar aanbod dat past binnen het werkmilieu klein tot middelgroot in de gemeente Drimmelen bestaat momenteel uit 0,3 ha op het terrein Thijsseweg II (IBIS, 2020).

Tabel 2: Hard planaanbod functioneel klein-middelgroot werkmilieu in verzorgingsgebied

Gemeente	Terrein	Hard planaanbod
Moerdijk	Vlietweg	0,8 hectare
Moerdijk	Schansdijk	7,1 hectare ⁸
Drimmelen	Thijsseweg II	0,3 hectare

Bron: IBIS, 2020

TWEE TERREINEN ALS ZACHT PLANAAANBOD IN VERZORGINGSGEBIED

Binnen het verzorgingsgebied staan twee locaties binnen het werkmilieu functioneel klein tot middelgroot te boek als zacht planaanbod, te ontwikkelen volgens regionale afspraken. Brieltjespolder II (circa 2 hectare) en Noordrand (circa 17 hectare, zie ook hiervoor).

⁸ Schansdijk is hierbij buiten beschouwing gelaten op basis van eerder gestelde argumentatie

2.5 Opvang in bestaand vastgoed slechts beperkt mogelijk

In het verzorgingsgebied worden vier bedrijfspanden aangeboden die qua kaveloppervlak⁹ overeen komen met het beoogde kavel op Zevenbergschen Hoek. Twee hiervan zijn gelegen op het Industriepark Moerdijk, de overige panden rondom de kernen (bron: Funda in Business, 2020). We schatten dus in dat slechts een enkel pand kan voorzien in de opvang van de beoogde doelgroep. Hierbij komt dat slechts één aangeboden pand qua bereikbaarheid (direct aan een snelwegoprit) vergelijkbaar is met het kavel op Zevenbergschen Hoek. Ook kwalitatief gezien zal opvang in de bestaande voorraad zeer beperkt mogelijk zijn. De totale leegstand in de relevante marktregio is laag. De beoogde ontwikkeling die circa 4.500 m² extra bedrijfskavel mogelijk maakt, zal naar verwachting dan ook niet leiden tot een toename van onacceptabele leegstand in bestaand bedrijfstvastgoed. Sterker: de leegstand in de marktregio is onder frictie, dus enige extra leegstand kan zelfs wenselijk zijn. Ter indicatie: om tot 'gezonde' frictieniveau van 5% te bereiken, kan er in het verzorgingsgebied nog circa 65.000 m² bedrijfstvastgoed worden toegevoegd.¹⁰

⁹ Hierbij hebben we voor het kaveloppervlak een bandbreedte tussen 2.000 – 12.000m² gehanteerd

¹⁰ Op basis van het leegstandspercentage onder bedrijfstvastgoed dat 'past' binnen een functioneel klein tot middelgroot bedrijventerrein (geen XXL-bedrijvigheid).

3 Conclusie: additionele ruimtebehoefte

We confronteren vraag en hard aanbod met elkaar om tot de behoefte te komen. Ook nemen we enkele belangrijke randvoorwaarden mee die de uiteindelijke ruimtebehoefte medebepalen. We concluderen dat er een additionele ruimtebehoefte naar een functioneel klein tot middelgroot werkmilieu tot en met 2030 kan zijn. Dit doen we op basis van de onderstaande argumenten en uitgangspunten.

- Afhankelijk van de economische situatie de komende jaren, zal de ruimtevraag naar functioneel klein tot middelgroot bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied circa 3,5 – 7,2 hectare tot en met 2030 zijn. Momenteel is de verwachting dat de coronacrisis geen tot een beperkte impact zal hebben op deze langjarige prognose omdat langjarige ramingen over golven van de conjunctuur heen ramen.
- Het aanbod van plannen die passend zijn voor een functioneel klein tot middelgroot werkmilieu in verzorgingsgebied is circa 1,1 hectare, ervan uitgaande dat binnen het geschikte aanbod het bedrijventerrein Schansdijk (het voormalig Caldic-terrein) conform de bestaande gebiedsvisie en regionale afspraken op korte termijn een andere bestemming krijgt. Hier is sprake van een vigerend bestemmingsplan dat vestiging van bedrijvigheid toestaat. In de praktijk zijn er echter verschillende signalen die erop wijzen dat dit aanbod uit de markt zal worden genomen en/of niet meer als functioneel kleinschalig tot middelgroot werkmilieu beschikbaar zal zijn. Het is aan de gemeente om uiteindelijk de stappen te zetten die nodig zijn om dit aanbod ook daadwerkelijk uit de markt te nemen. In beginsel gaan we ervan uit dat de locatie herbestemd is voordat het bestemmingsplan voor Zevenbergschen Hoek onherroepelijk wordt. Voor zover dat niet het geval is, is het belangrijk dat in ieder geval aangetoond kan worden dat hier voortvarend stappen toe gezet worden en het proces naar herbestemming vrijwel onomkeerbaar in gang gezet is.
- Indien Schansdijk wel een bedrijventerrein-functie behoudt, is het terrein bestemmingsplan-technisch minder geschikt voor bepaalde typen bedrijvigheid dan het beoogde kavel op Zevenbergschen Hoek. Zowel de milieucategorie, bouwhoogte en bebouwingspercentage liggen op Schansdijk lager dan op Zevenbergschen Hoek. Ook het werkmilieu op Schansdijk verschilt sterk ten opzichte van Zevenbergschen Hoek. Schansdijk grenst aan gronden met een recreatie- of sportfunctie, waar Zevenbergschen Hoek ingesloten ligt tussen de A16 (en direct gelegen aan een snelwegoprit) en spoorwegen.
- De mogelijkheden voor de opvang van de vraag in het bestaande vastgoed in het verzorgingsgebied zijn beperkt. Momenteel voldoen slechts vier aangeboden panden qua kaveloppervlak aan de beoogde ontwikkeling op Zevenbergschen Hoek. Extra rekening houdend met de kwalitatieve locatiemarkten van het kavel op Zevenbergschen Hoek (direct gelegen aan een snelwegoprit) zal opvang in de bestaande voorraad zeer beperkt mogelijk zijn.
- Het leegstandspercentage op de bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied (de gemeenten Drimmelen en Moerdijk) ligt met circa 1,6% onder het 'gezonde' frictieniveau van 5%. Toevoeging van bedrijfstvastgoed op het kavel op Zevenbergschen Hoek zal niet leiden tot onaanvaardbare leegstand binnen het verzorgingsgebied. En mocht enige leegstand ontstaan zou dat zelfs bijdragen aan een gezond percentage frictieleegstand. Ter indicatie: om tot 'gezonde' frictieniveau van 5% te bereiken, kan er in het verzorgingsgebied nog circa 65.000 m² bedrijfstvastgoed worden toegevoegd.¹¹

Op basis van de aanname dat Schansdijk daadwerkelijk uit de markt genomen zal worden, constateren we dat er een kwantitatieve extra ruimtebehoefte naar een functioneel klein tot middelgroot werkmilieu bestaat tot en met 2030 van circa 2,4 – 6,1 hectare.

¹¹ Op basis van het leegstandspercentage onder bedrijfstvastgoed dat 'past' binnen een functioneel klein tot middelgroot bedrijventerrein (geen XXL-bedrijvigheid).

Tabel 3: Vraag en aanbod functioneel klein-middelgroot werkmilieu in verzorgingsgebied

Functioneel klein-middelgroot werkmilieu	Totaal in netto ha
Totale vraag	3,5 – 7,2
Lokaal hard planaanbod (zonder Schansdijk)	1,1
Behoefte tot en met 2030: vraag minus aanbod	2,4 – 6,1

Bijlage 1: Kansen en risico's voor de Ladder

Kansen en risico's update met pre-check 2018 als uitgangspunt

In onderstaand overzicht geven we de belangrijkste risico's en kansen weer, op basis van onze eerder opgestelde pre-check/eerste analyse uit oktober 2018. Per bevinding geven we vervolgens weer of er sinds 2018 wijzigingen hebben plaatsgevonden.

Tabel 4: Uitwerking risico's en kansen

Bevinding 2018	Risico 2018	Kansen 2018	Situatie gewijzigd?
We constateren dat er geen sprake is van een kwantitatieve behoefte voor lokale bedrijvigheid in het verzorgings-gebied	- De uitbreiding van de bedrijfskavel taxeren we daarmee als risicovol. - De huidige vraagraming loopt tot en met 2026. Dit is een jaar minder dan de relevante bestemmingsplanperiode. De vraag zou in de periode 2018-2028 ook lager uit kunnen vallen. Voor een definitief oordeel zijn nieuwe vraagramingen nodig.	'Extra' vraag door het 'hard' maken van vervangingsvraag in de gemeente. - Kwalitatieve verdieping van de aanbodanalyse - De huidige vraagraming loopt tot en met 2026. Dit is een jaar minder dan de relevante bestemmingsplanperiode. De vraag zou in de periode 2018-2028 ook hoger uit kunnen vallen. Voor een definitief oordeel zijn nieuwe vraagramingen nodig.	- De geraamde vraag valt min of meer gelijk uit op basis van de meest actuele provinciale vraagraming. - In de huidige situatie verwachten we een additionele ruimtevraag. Dit verschil wordt veroorzaakt door de transformatie van bedrijventerrein Schansdijk (zie hieronder) waardoor het harde planaanbod afneemt.
Het overaanbod wordt grotendeels bepaald door (niet terstond uitgeefbaar) aanbod op Schansdijk. De gemeente is voornemens om dit terrein te transformeren en het aanbod (gedeeltelijk) uit de markt te halen.	- Strikt juridisch geldt deze 7,1 hectare als hard aanbod. We moeten het daarom meenemen in de vraag-aanbod confrontatie. Dit leidt tot een situatie van overaanbod. - Transformatie van het terrein is aannemelijk. Er is een door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie, maar hier kan beredeneerd van worden afgeweken, en is daarom niet juridisch bindend.	Gemeente kan bestemming van Schansdijk wijzigen, maar geeft aan dat op korte termijn financiële afwegingen dat in de weg staan.	Uit inventarisatie bij de gemeente Moerdijk wordt aangegeven dat de transformatie van Schansdijk vanaf 2022 van start zal gaan. De beoogde ontwikkeling is beschreven in de visie Zevenbergen-Noord.
In het afsprakenkader wordt gerekend met 39,9 ha subregionale georiënteerde grootschalige logistiek (0,5-5 ha) voor subregio West.	Deze vraag is grotendeels 'bedoeld' voor LPM. Als het bestemmingsplan voor dit terrein definitief wordt vastgesteld (hard aanbod) dan zal deze vraag hoofdzakelijk op LPM landen. Het harde aanbod in dit segment wordt groter.	De beoogde ontwikkeling is met circa 1,2 hectare voldoende groot om in deze vraag te kunnen voorzien. U vist dus in de vijver van 'regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Een nadere analyse van hoe groot uw aandeel in de totale vraag is daarvoor noodzakelijk.	- Geen wijzigingen - Ten opzichte van de vorige provinciale vraagraming is de kwalitatieve kant van de vraag anders uitgesplitst. Uw kavel voorziet in aanbod voor functioneel werkmilieu klein/middelgroot. Dit bedient zowel lokale vraag (kavels <5.000 m² en subregionale vestigers (kavels tot enkele hectares).

Mogelijk liggen er kansen in de kwalitatieve behoefte.		• We keken nu met name naar de kwantitatieve behoefte. Mogelijk liggen er kansen bij het aantonen van een kwalitatieve behoefte. Concreet betekent dit het beoordelen van bestemmingsplanmogelijkheid en in het bestaande harde aanbod. Zo is er een mogelijkheid dat het harde aanbod van terrein Schansdijk niet volledig hoeft te worden meegenomen in de vraag-aanbodconfrontatie. Dit vanwege mogelijke bredere planologische mogelijkheden (milieucategorie) op Schansdijk dan beoogd voor de kavel op Zevenbergschen Hoek. • De ligging aan de A16 maakt uw kavel kwalitatief anders dan het bestaande aanbod. Dit biedt kansen voor een Ladderonderbouwing. Hiervoor moet u wel aantonen dat een eventuele eindgebruiker echt niet op die andere plekken kan vanwege bereikbaarheid.	• Geen wijzigingen
Mogelijk is er sprake van spin-off vanuit het Logistiek Park Moerdijk.	• Momenteel is LPM nog geen hard aanbod en nog niet in ontwikkeling.	• De ligging vlakbij het te ontwikkelen LPM bezorgt de bedrijfskavel een unieke propositie ten opzichte van het aanbod voor niet-specifieke ruimtevragers. Mogelijk is er op termijn sprake van spin-off. Denk hierbij aan aanverwante bedrijvigheid en toeleveranciers. Hoewel dit gegeven niet direct Ladder-proof is en als onderbouwing dient voor de beoogde ontwikkeling, kan mogelijk op termijn met concrete leads worden aangetoond dat er specifieke behoefte voor de voorliggende uitbreiding van de bedrijfskavel.	• Geen wijzigingen
Er zijn verschillende zachte plannen in het verzorgingsgebied. In totaal betreft dit 32 ha.	• Indien deze plannen hard worden is dit negatief voor de vraag-aanbod confrontatie.	• De verschillende zachte plannen lijken nog weinig concreet en niet op korte termijn te gaan spelen. Uit navraag bij de gemeente zijn de plannen nog in 'onderhandelingsfase'. Dit is gunstig voor de vraag-aanbodconfrontatie. We rekenen ze dan ook niet mee.	• Het zacht planaanbod gericht op het werkmilieu functioneel klein tot middelgroot omvat circa 19 hectare. In de tijd zit uw plan voor deze zachte plannen, zo taxeren we.

Artikel 4.6 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is van toepassing op voorliggend plan.	• Het plan voldoet momenteel strikt gezien niet aan de Verordening Ruimte waar het gaat over de omvang van het bouwperceel. De verordening staat maximaal 5.000 m² toe. De beoogde ontwikkeling maakt een kavel van circa 12.000 m² mogelijk.	• Uit een verkennend gesprek met de provincie blijkt dat de provincie niet direct hard stuurt op een grens van 5.000 m². De provincie denkt in het kader van de Omgevingswet na over meer vraaggericht ontwikkelen. De provincie geeft nadrukkelijk mee dat het hier wel gaat over concrete initiatieven van de markt (bedrijven). Er moet kortom sprake zijn van een concrete eindgebruiker. • We taxeren dat de risico's voor de beoogde ontwikkeling op basis van de verordening sterk kunnen worden ingeperkt wanneer een concrete eindgebruiker in het initiatief wordt betrokken.	• Er kan medewerking worden verleend aan het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de motivatie een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. • In de interim verordening ruimte keert de strekking van artikel 4.6 van de Verordening ruimte niet terug, zo lijkt het. De maximale grens van 5.000 m² kavel lijkt zo gezien geen belemmering meer.
---	---	---	---

Bijlage 2: Bedrijventerreinenvoorraad in verzorgingsgebied

Voor het aanbod op de bestaande bedrijventerreinen kijken we naar het aanbod op functioneel klein tot middelgrote bedrijventerreinen, zoals opgesteld in het IBIS.

Tabel 5: Functioneel klein tot middelgrote bedrijventerreinen in verzorgingsgebied

Gemeente	Terrein	Netto oppervlak (in ha)	Terstond uitgeefbaar	Niet terstond uitgeefbaar	Opmerkingen
Drimmelen	Thijssesweg II	1,3	0,3	0	
Drimmelen	Louisapolder	5,0	0	0	
Drimmelen	Moerseweg	7,1	0	0	
Drimmelen	Stuivezand	19,8	0	0	
Drimmelen	Brieltjenspolder	8,9	0	0	
Drimmelen	Nieuwe jachthaven	4,3	0	0	
Moerdijk	Sint Josephplein		0	0	
Moerdijk	Schansdijk	10,0	0	7,1	Het terrein heeft niet-bouwrijpe grond, maar is wel vastgelegd in het bestemmingsplan. Op het noordelijk deel van het terrein is al een bedrijf gevestigd. Op het terrein spelen transformatieplannen om te transformeren naar recreatie of woningbouw. Verwacht startjaar 2022
Moerdijk	Vlietweg	8,0	0	0,8	0,8 hectare van de Vlietweg waarop nu een transportbedrijf gevestigd is veranderd van functie naar bedrijvigheid-niet transport
Moerdijk	Havenkant	4,0	0	0	
Moerdijk	Molenstraat	12,3	0	0	
Moerdijk	Bt willemstad	1,7	0	0	
Moerdijk	De koekoek	32,0	0	0	
Moerdijk	Hazeldonkse zandweg / De hil	3,3	0	0	
Moerdijk	Hazeldonk	15,4	0	0	
Moerdijk	Molenvliet	4,0	0	0	
Moerdijk	Eerste kruisweg	1,4	0	0	
Moerdijk	Zevenbergschen hoek	2,7	0	0	
Moerdijk	Bloemendaalse zeedijk	7,8	0	0	

Bron: IBIS, 2020

Bijlage 3: Gebiedsvisie Zevenbergen Noord



Bron: Gebiedsvisie Zevenbergen Noord, 2017. Bewerking Stec Groep