



Laddertoets kantoor/bloedlab Schansdijk Zevenbergen

Stec Groep aan Plan Ros i.o.v. Burgland Real Estate

Lukas Meuleman
16 december 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Situatie	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Locatieprofiel	4
2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	4
3	Afbakening ruimtelijk verzorgingsgebied	6
3.1	Bloedlaboratorium heeft specifieke locatie- en bereikbaarheidseisen	6
3.2	Locatie Zevenbergen centraal gelegen binnen verzorgingsregio.....	6
3.3	Gemeente Moerdijk als relevante marktregio voor 'reguliere' kantoorfunctie in Zevenbergen	7
4	Behoeftte kantoorruimte	9
4.1	Vraagaming - kwantitatieve vraag naar kantoorruimte in gemeente Moerdijk circa 3.025 m ² vvo tot en met 2030.....	9
4.2	Geen resterend hard planaanbod voor kantoorruimte binnen gemeente Moerdijk.....	11
4.3	Conclusie: kantoorruimte aan de Schansdijk in Zevenbergen voorziet in behoefte; naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten	11

1 Inleiding

1.1 Situatie

Result Laboratorium is voornemens aan de Schansdijk in Zevenbergen een nieuw laboratorium te vestigen. Het laboratorium zal haar diensten voornamelijk verlenen aan het Amphia Ziekenhuis en het Albert Schweitzer Ziekenhuis. De locatie in Zevenbergen ligt centraal tussen het Amphia Ziekenhuis in Breda en het Albert Schweitzer Ziekenhuis met vestigingen in Dordrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

De beoogde locatie voor het laboratorium heeft bovendien al een kantoorbestemming en biedt de mogelijkheid om (in twee panden) circa 2.945 m² bvo aan kantoor te realiseren. Om de vestiging van het Result Laboratorium mogelijk te maken zal het aantal vierkante meters bvo moeten worden uitgebreid tot circa 5.740 m². Dit betekent een beoogde uitbreiding van een kleine 2.800 m² bvo ten opzichte van de vigerende maximale planologische mogelijkheden.

Om deze uitbreiding mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De uitbreiding van de planologische mogelijkheden is dusdanig groot (> 500 m²), dat het plan moet worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze rapportage geeft de uitkomsten van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Waar nodig en mogelijk geven we vanuit een Ladderbril advies over optimalisaties voor het plan.

1.2 Leeswijzer

In de Laddertoets zetten we in hoofdstuk 2 allereerst de uitgangspunten vanuit de Ladder op een rij en beschrijven we uw plan aan de hand van een locatieprofiel. In hoofdstuk 3 gaan we uitgebreid in op de locatiekeuze en bepalen we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de functie. In hoofdstuk vier zetten we vraag en aanbod tegen elkaar af en berekenen we de behoefte. Ook gaan we mogelijke ruimtelijke effecten na die de toevoeging van de kantoorruimte mogelijk met zich meebrengt.

2 Uitgangspunten

2.1 Locatieprofiel



Kenmerk	Toelichting
Ligging	- De locatie van het plan 'Result Laboratorium Zevenbergen' ligt aan de noordoostkant van de kern Zevenbergen, tussen de Schansdijk en de Provinciale rondweg (N285). - Het plan grenst aan de kant van de Schansdijk aan een hotel en aan de kant van de Provinciale rondweg aan woningen van de kern Zevenbergen.
Omvang en units	- Op dit moment mogen er 2 kantoren worden gebouwd op de locatie: één bouwvlak van 684 m² met een maximale bouwhoogte van 8 meter, en één bouwvlak van 315 m² met een bouwhoogte van maximaal 15 m². - Het huidige bestemmingsplan maakt 2.940 m² bvo mogelijk. Bvo is de oppervlakte van alle bouwlagen. In de beoogde situatie betreft het één gebouw. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt dit uitgebreid naar 5.740 m² BVO, waarvan max. 2.800 m² bvo voor medisch-wetenschappelijke functies. Daardoor wordt het maximum aantal vierkante meter kantoor bvo uitgebreid met 2.800 m². Er is een gebouw met 3 bouwlagen voorzien, met een mogelijkheid om een 4e bouwlaag toe te voegen. Ook is een ondergrondse parkeervoorziening voorzien van 2.275 m² bvo,
Bereikbaarheid	- De locatie is per auto goed bereikbaar via de N285. De locatie ligt op 3 minuten rijden van afrit 25 Zevenbergen die aansluit op de A17 (Roosendaal – Moerdijk) en A59 (richting de A4 en richting Den Bosch). - Treinstation Zevenbergen ligt op circa 15 minuten loopafstand; de dichtstbijzijnde bushalte op circa 4 minuten. - De beoogde locatie ligt op een centrale plek tussen het Amphia Ziekenhuis (Breda) en het Albert Schweitzer Ziekenhuis (Dordrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht).
Bestemmingsplan	- De locatie is volgens de beheersverordening De Koekoek bestemd als al 'kantoor'. De voor 'kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. kantoren; b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' (geldt voor het oostelijke bouwvlak), tevens een politiebureau; c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en verkeers- en parkeervoorzieningen. - Maximale bouwhoogte van 15 meter bij het westelijke en 8 meter bij het oostelijke bouwvlak.

Bron: Beheerverordening bedrijventerrein de Koekoek; input Burgland Real Estate en PlanRos, 2019

2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is verankerd in het Bro in artikel 3.1.6. lid 2:

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

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaande stedelijk gebied is gelegen.

'Kantoorruimte Result Laboratorium Zevenbergen' is een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Allereerst is daarvoor van belang om te bepalen of de beoogde ontwikkeling zich classificeert als een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

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

Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door de Afdeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. In ieder geval blijkt uit jurisprudentie dat:

- Als alleen sprake is van planologische functiewijziging er in beginsel geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft¹.
- De Afdeling oordeelt dat al bij geringe toename van omvang sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.²
- Er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het plan voorziet in een functiewijziging ten opzichte van het voorheen geldende plan. Door de aard van de functiewijziging en substantiële toename van de maximaal toegestane bouwmassa moet worden uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling³.

Op basis van jurisprudentie taxeren we dat door het nieuwe (extra) ruimtebeslag (circa 1.300 m² bvo kantoor) dit een afwijking van zodanige omvang is dat de ontwikkeling moet worden gekwalificeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee is het plan Ladderplichtig.

We taxeren het plangebied als bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom bepalen we of het plan voor het 'Laboratorium Zevenbergen' een ontwikkeling binnen of buiten BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

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

We constateren dat het perceel aan de noord, oost- en westkant omsloten is door respectievelijk een hotel, een bedrijventerrein en woningbouw. Het perceel is daarmee al onderdeel van bestaand stedelijk gebied. Bovendien geldt op de beoogde locatie al een kantoorbestemming. We taxeren daarom het plangebied als bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat niet gemotiveerd hoeft te worden waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen.

¹ ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075

² ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442 en ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319

³ ABRvS 15 februari 2017; ECLI:NL:RVS:2017:437

3 Afbakening ruimtelijk verzorgingsgebied

3.1 Bloedlaboratorium heeft specifieke locatie- en bereikbaarheidseisen

Het bestemmingsplan maakt een kantoorruimte mogelijk met een bloedlaboratorium als beoogde functie mogelijk. Voor de locatie is een specifieke afnemer, namelijk Result Laboratorium. Result Laboratorium heeft vanuit een specifiek programma van eisen gezocht naar een geschikte locatie of pand.

Result Laboratorium bedient ziekenhuislocaties in regio Drechtsteden, Gorinchem en Breda

Result Laboratorium is het verzelfstandigde klinisch chemische laboratorium dat bloedafnames en onderzoeken uitvoert voor diverse ziekenhuizen. De ziekenhuislocaties die worden bediend zijn vestigingen van het Albert Schweitzer ziekenhuis in Dordrecht, Zwijndrecht en Sliedrecht en het Beatrix ziekenhuis in Gorinchem (de Rivas organisatie). Bovendien is er een voornemen om samenwerking met het laboratorium van het Amphia ziekenhuis in Breda aan te gaan.

Naast deze ziekenhuislocaties worden ook vanuit verpleeg- en verzorgingshuizen, gezondheidscentra en een groot aantal huisartsen afgenomen bloed verzameld. Deze afnamelocaties⁴ liggen rondom de ziekenhuiscentra in de regio Zuid-Holland en Brabant met enkele uitlopers richting Utrecht, Tiel, De Hoekse Waard en Zeeland. Het bloed wordt vervolgens opgehaald en afgeleverd op het centrale laboratorium, om verwerkt en geanalyseerd te worden.

Centrale ligging ten opzichte van alle afnamepunten essentieel voor behoud van kwaliteit

Voor de nieuwe vestigingslocatie van het beoogde centrale laboratorium is een centrale ligging ten opzichte van alle afnamepunten van groot belang. Dit belang is er vanuit logistiek oogpunt en vooral ook vanuit een medisch kwaliteitsoogpunt. Het bloed moet uiterlijk binnen vier uur na afname zijn geanalyseerd, hierna is het bloed van onvoldoende kwaliteit. Na afname – veelal bij meerdere mensen op één locatie - wordt het afgenomen bloed naar een verzamelpunt gebracht (veelal het dichtstbijzijnde ziekenhuis of ander medisch punt). Vanuit dit verzamelpunt worden de bloedmonsters vervolgens naar het centrale bloedlaboratorium gebracht. In het bloedlaboratorium kan het bloed vervolgens worden geanalyseerd. Dit volledige traject - van bloedafname tot bloedanalyse - moet binnen uiterlijk vier uur plaatsvinden. Dit stelt hoge eisen aan de kwaliteit en snelheid van het transport en daarmee de bereikbaarheid van het laboratorium vanuit de grote afnamepunten.

3.2 Locatie Zevenbergen centraal gelegen binnen verzorgingsregio

Keuze voor locatie Zevenbergen op basis van optimale bereikbaarheid

De locatiekeuze voor Zevenbergen is genomen op basis van diverse ruimtelijke argumenten. De centrale ligging tussen belangrijke afnemers/verzamelpunten van het bloed (veelal ziekenhuizen) is hierbij de belangrijkste overweging. Daarbij spelen logistieke factoren voor de aan- en afvoer van afgenomen bloedmonsters een belangrijke rol (verwerking binnen max 4 uur). Ook een goede aan- en afvoer van goederen die van belang zijn voor de primaire bedrijfsprocessen dient te worden gewaarborgd.

Locatie Zevenbergen meest geschikte locatie

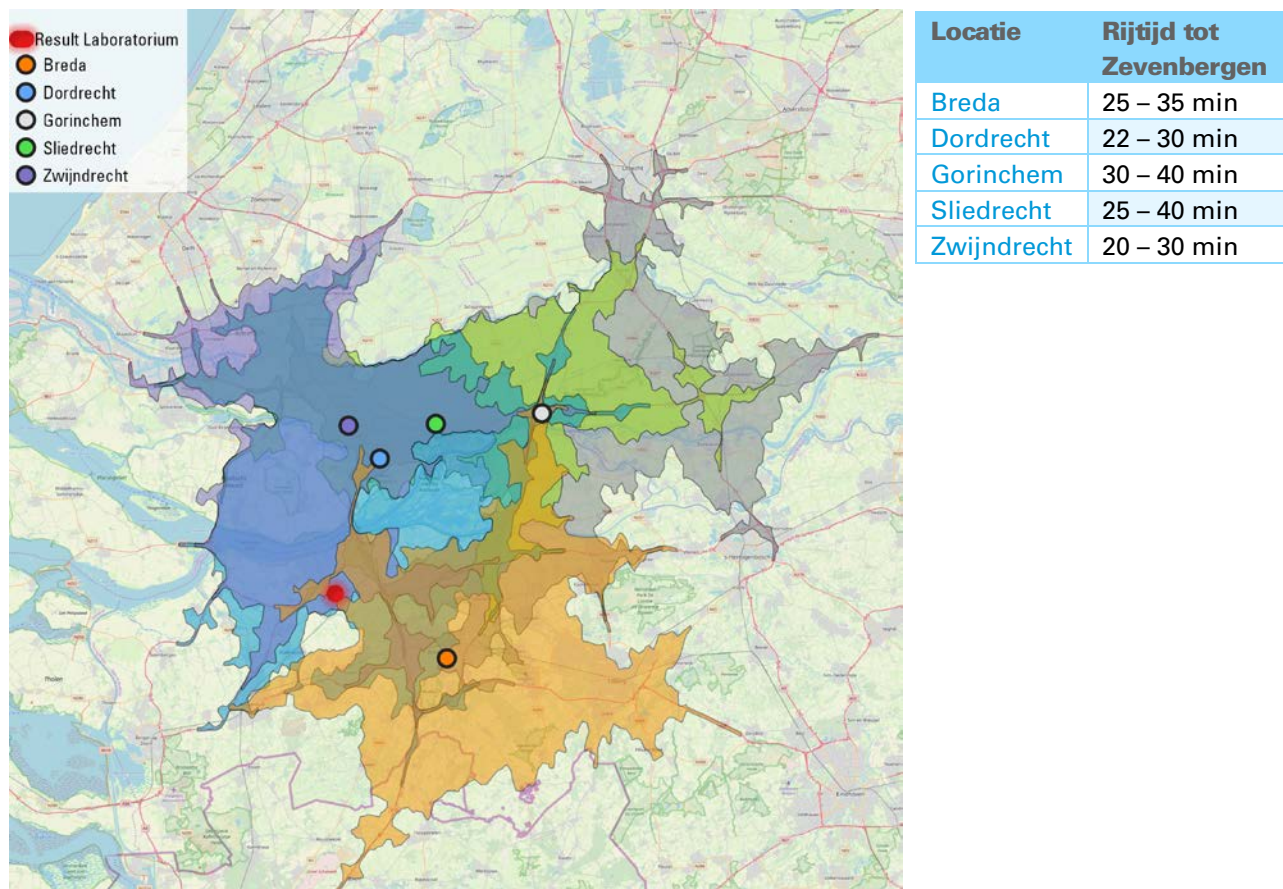
Bovenstaande heeft na een selectieproces in 2018 door Result Laboratorium, geleid tot het plan om het centraal laboratorium in Zevenbergen te vestigen. De locatie ligt centraal t.o.v. de grote afneempunten (ziekenhuizen) en biedt mogelijkheden tot uitbreiding naar aanpalende regio's. De locatie ligt eveneens zo centraal mogelijk ten opzichte van kleinere bloedafnamelocatie en verzamelpunten (zie vorige paragraaf).

⁴ Zie voor het volledige overzicht van afnamelocaties de website van Result Laboratorium: <https://resultlaboratorium.nl/priklocaties/>

De ligging bij de A16 met een goede aansluiting via provinciale wegen richting Dordrecht, Breda en Gorinchem speelt hierbij een belangrijke rol. In een vroegere oriëntatiefase zijn ook andere locaties (bijvoorbeeld in Dordrecht en Breda) onderzocht en overwogen maar vielen - met name - vanwege de decentrale ligging ten opzichte van (de rest van) het verzorgingsgebied af.

Figuur 1 toont de autobereikbaarheid vanuit de vijf grootste afnamelocaties binnen 30 tot 40 minuten (afhankelijk van congestie). De locatie in Zevenbergen is – als een van de weinige plekken - vanuit alle vijf de verschillende afnamelocaties binnen 30 tot 40 minuten reistijd bereikbaar. De locatie Zevenbergen is daarmee het meest geschikt voor de vestiging van het centrale bloedlaboratorium.

Figuur 1: Bereikbaarheid 30-40 minuten vanuit belangrijkste bloedafnamelocaties



Bron: Input Result Laboratorium, november 2019; visualisatie Stec Groep, 2019

Bereikbaarheid voor medewerkers en leveranciers onderdeel van locatieoverweging

Ten slotte is ook een goede bereikbaarheid voor medewerkers en leveranciers een belangrijke locatie-eis. Ongeveer 110 tot 150 medewerkers krijgen een vaste standplaats op het Centrale laboratorium. Daarbij rijden bodediensten en bloedafnamemedewerkers af en aan om producten af te leveren of op te halen. Ook voor deze groepen is een goede verkeersontsluiting van groot belang: voor woon-werkverkeer en voor dagelijks verkeer tussen de verschillende locaties en bloedafnamecentra. Het grootste deel van deze verkeersbewegingen zal gemaakt worden met de auto, mede vanwege onregelmatige diensten.

3.3 Gemeente Moerdijk als relevante mark regio voor 'reguliere' kantoorfunctie in Zevenbergen

Voor het bepalen van een behoefte (vraag minus aanbod) aan wat er planologisch mogelijk wordt gemaakt - nml. een kantoorfunctie - dient te worden gekeken naar het relevante verzorgingsgebied van deze functie. In Nederland verhuist het merendeel van de bedrijven binnen de eigen gemeentegrenzen (bron: CBS), we kijken daarom naar de dynamiek binnen de gemeente Moerdijk. Door de verhuisbewegingen van

kantoorruimtegebruikers in de gemeente Moerdijk te analyseren, krijgen we een goed beeld van het verzorgingsgebied ofwel marktregio voor kantoorruimten in Zevenbergen. Uit verhuisbewegingen blijkt dat de instroom van kantoorgebruikers van buiten gemeente Moerdijk beperkt is. Vanaf 2011 kwam ruim 70% van de verhuisde kantoorgebruikers vanuit de gemeente Moerdijk zelf (bron Vastgoeddata, 2019). De kantoormarkt van Moerdijk is daarmee sterk lokaal georiënteerd en trekt slechts beperkt kantoorgebruikers van buiten de gemeentegrenzen. De kantoorgebruikers die wel van buiten de gemeente komen, komen voornamelijk vanuit direct aangrenzende regio's als Drechtsteden en West-Brabant. Gezien het lokale karakter van de verhuisdynamiek van kantoorgebruikers in de gemeente Moerdijk, hanteren we de gemeente Moerdijk als relevant verzorgingsgebied voor de mogelijk gemaakt functie. Binnen dit verzorgingsgebied - de gemeente Moerdijk - dient vraag en aanbod tegen elkaar te worden afgewogen om de behoefte aan de ontwikkeling te bepalen. Bovendien dienen binnen dit verzorgingsgebied mogelijke ruimtelijke effecten (onaanvaardbare leegstand) te worden bepaald.

4 Behoefte kantoorruimte

4.1 Vraagraming - kwantitatieve vraag naar kantoorruimte in gemeente Moerdijk circa 3.025 m² vvo tot en met 2030

Toekomstige vraag naar kantoorruimte: circa 3.025 m² vvo tot en met 2030

De toekomstige vraag naar kantoren in Moerdijk komt voort uit een uitbreidingsvraag. Uitbreidingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie). Werkgelegenheidsgroei in de kantorensector was in het verleden een van de drijvende krachten achter de snelle groei van de kantorenvoorraad. In de meest actuele prognoses voor de lange termijn loopt de groei van de kantoorbanen terug. Mede door de invloed van het Nieuwe Werken is het gemiddelde vloeroppervlakte per medewerker teruggebracht. Technologische ontwikkelingen bepalen ook de manier waarop we met ruimte omgaan. Veel toepassingen zorgen ervoor dat een werknemer niet meer fysiek aanwezig hoeft te zijn om activiteiten uit te voeren. Daadwerkelijk naar bepaalde plekken gaan is daarom veel meer gericht op ontmoeten, ervaren en beleven. De verwachting is dat, met name op de knooppuntlocaties, als gevolg van toenemende ruimtedruk (door de functiemix van wonen, werken en voorzieningen), dit verder afneemt.

Hieronder geven we een overzicht van de uitgangspunten die we hebben gehanteerd voor de berekening van de vraag naar kantoorruimte in Moerdijk:

- Voor de uitbreidingsvraag wordt in de provinciale ramingen voor regio West-Brabant gerekend met een laag (-0,02%), midden (+0,14%) en hoog (+0,33%) scenario. Het gaat om de scenario's voor West-Brabant van de WLO⁵ (Hoog en Laag) en het provinciale scenario, gebaseerd op berekeningen van het EIB (middenscenario). Dit percentage hebben we vergeleken met de jaarlijkse groei van de werkgelegenheid in Moerdijk in de laatste vijf jaar (bron: LISA data, 2019). De werkgelegenheid in Moerdijk groeide de laatste vijf jaar met gemiddeld circa 0,44% per jaar, in de afgelopen 10 jaar was deze groei circa 0,36%. Deze groei is hoger dan het WLO Hoog-scenario. We gaan daarom bij de raming voor Moerdijk uit van het WLO Hoog-scenario.
- Het huidig aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid voor West-Brabant is ontleend aan de jaarlijkse publicaties van Cushman&Wakefield (aantal kantoorbanen voor de grootste kantoorgemeenten), maar ook de koppeling tussen de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) en LISA / Creditsafe (bron: Vastgoeddata, 2018). Zo is inzicht gekregen in het aantal kantoorbanen per regio. Het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid is vervolgens berekend met behulp van de werkgelegenheidscijfers van LISA voor Noord-Brabant en gemeenten. Voor het aandeel kantoorbanen binnen het totaal aantal banen in Moerdijk maken we een inschatting van het percentage kantoorbanen voor de gemeente Moerdijk. We baseren ons hierbij op (1) de voorraad kantoorbanen en de gemiddelde kantoorquotiënt (15,7%)⁶ en checken dit aan de hand van (2) het aantal banen in kantoorgerelateerde sectoren ten opzicht van het totaal aantal banen (ca. 15%)⁷.

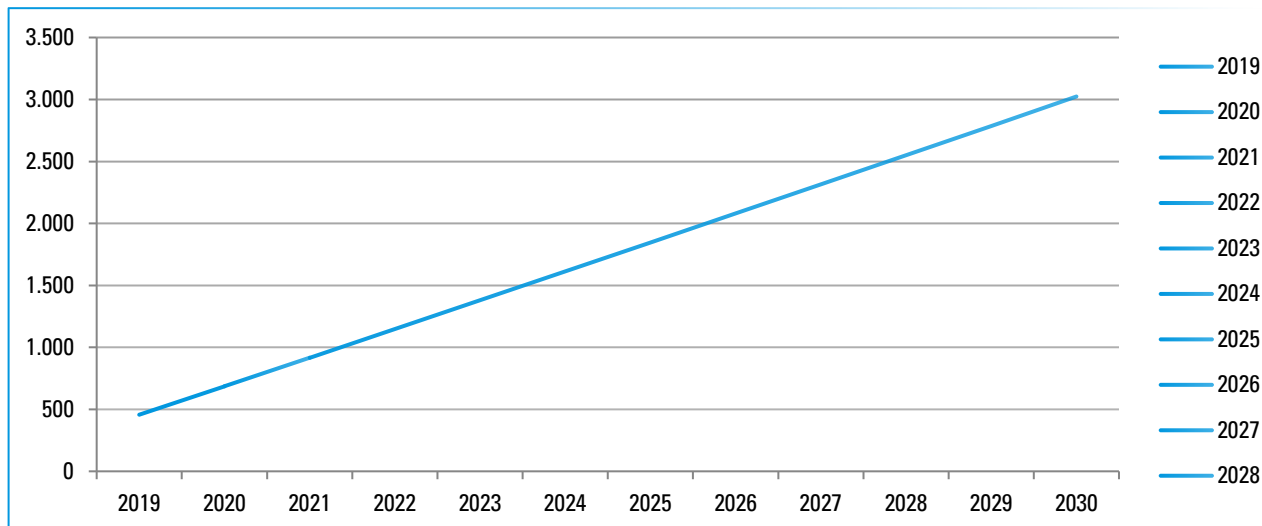
⁵ De studie 'Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving', kortweg WLO, is de basis voor veel beleidsbeslissingen op het gebied van de fysieke leefomgeving in Nederland. De WLO is opgesteld door het PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) en het CPB (Centraal Planbureau). Voor de WLO hebben onderzoekers van beide planbureaus trends en toekomstige onzekerheden verkend die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving.

⁶ Het aantal kantoorbanen in de gemeente Moerdijk schatten we door de huidige voorraad aan kantoorbanen in Moerdijk te delen door de gemiddelde kantoorquotiënt in West-Brabant: $63.600 \text{ m}^2 / 19,1 \text{ m}^2 = 3.330$ kantoorbanen. Het totaal aantal banen in Moerdijk bedraagt 21.160 banen, dit betekent een aandeel van 15,7% aan kantoorbanen.

⁷ Dit betreft banen in bijvoorbeeld de commerciële en zakelijke dienstverlening, openbaar bestuur, informatie & communicatie, etc. Het aandeel ligt hierbij op circa 15%.

- Het kantoorquotiënt (het aantal m² kantoorruimte per werkzame persoon) was de laatste tien jaar redelijk stabiel en lag in West-Brabant zo rond de 19,1 m² per werkzame persoon. Voor de gemeente Moerdijk bepalen we de kantoorquotiënt op basis van het aantal banen, voorraad en leegstand op 20,8 m². De verwachting is dat het kantoorquotiënt op (middel)lange termijn zal dalen, mede als gevolg van de doorontwikkeling van Het Nieuwe Werken. Vooralsnog gaan we tot en met 2030 uit van het voor Moerdijk bepaalde kantoorquotiënt tot 2030 van circa 20,8 m².

Figuur 2: Prognose vraag naar kantoorruimte in Moerdijk (2019 t/m 2030)



Bron: Stec Groep, 2019

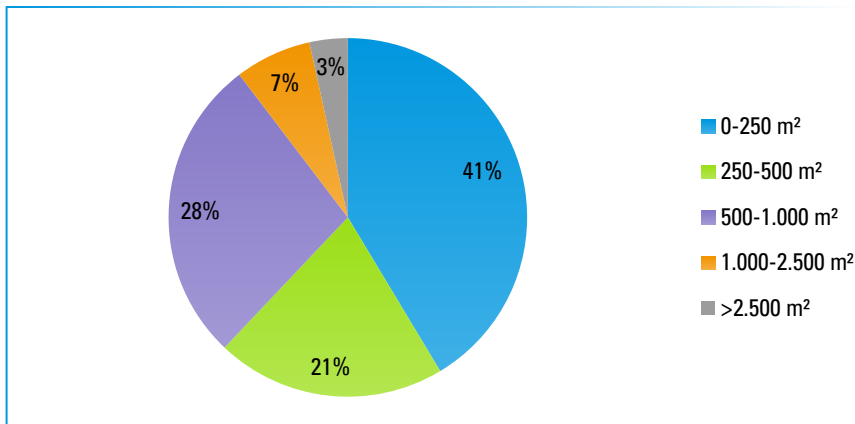
Op basis van berekening van de uitbreidingsvraag komen we tot de totale vraag naar kantoorruimte in Moerdijk tot en met 2030. In totaal is er vraag naar zo'n 3.025 m² vvo tot en met 2030 (circa 3.570 m² bvo). Ter indicatie: de opname (in nieuwe ruimte en bestaande voorraad) lag in de laatste vijf jaar, op circa 270 m² vvo per jaar (bron: Vastgoedjournaal, 2019). Trekken we deze lijn door dan zou de verwachte opname t/m 2030 rond de 3.240 m² vvo liggen. We verwachten op de korte termijn een opname die boven dit gemiddelde ligt gezien de huidige hoogconjunctuur. Op (middel)lange termijn is het aantal transacties en de specifieke omvang per kantoortransacties lastig te schatten aangezien het aantal transacties binnen het verzorgingsgebied in de afgelopen jaren relatief beperkt zijn geweest.

RAMING / PROGNOSE GEEFT INZICHT IN GEMIDDELD ONTWIKKELSALDO VAN EEN INDICATOR

Een raming/prognose gaat uit van een gemiddeld ontwikkelsaldo voor een langjarige periode, waarbij rekening is gehouden met jaarlijkse fluctuaties binnen de vastgoedmarkt (en economie als geheel). Deze jaarlijkse fluctuaties zijn in het verloop van het ontwikkelsaldo niet terug te zien (de prognose/scenario's worden immers in een rechte lijn gepresenteerd). In werkelijkheid zijn er altijd periodes van hoogconjunctuur en laagconjunctuur, in de raming zijn die zoals gezegd meegenomen en uitgemiddeld. Dat betekent dat het een natuurlijk gegeven is dat in een periode van hoogconjunctuur waarden boven en in laagconjunctuur waarden onder de prognose/raming kunnen liggen. Het is belangrijk om deze werkelijke ontwikkelingen per indicator goed te monitoren en in beeld te brengen.

Daarnaast zien we dat er met name vraag bestaat naar kleinschalige kantoorruimte. Ruim 40% van alle opgenomen kantoren in de gemeente Moerdijk waren kleiner dan 250 m² in de periode 2010 t/m 2018.

Figuur 3: opname kantoren naar omvang (aantal) 2010 t/m 2018



Bron: Vastgoeddata, 2019; Bewerking Stec Groep

Leegstand van kantoorruimte bedraagt circa 6% van totale voorraad en ligt rond frictieniveau

In de gemeente Moerdijk staat een kleine 3.800 m² vvo aan (veelal incurante) kantoorruimte leeg (bron: Fundainbusiness, peildatum 17 september 2019). Dit is ongeveer 5,9% van de totale kantorenvoorraad in de gemeente (iets meer dan 63.000 m² vvo, bron: Vastgoeddata 2019). De leegstand van kantoorruimte in de gemeente ligt daarmee rond het gewenste frictieniveau van 5%. Een frictieniveau van 5% is wenselijk om zo enige schuifruimte te houden, zodat kantoorgebruikers de mogelijkheid hebben te verplaatsen / te verhuizen (bijvoorbeeld om als bedrijf te kunnen doorgroeien).

4.2 Geen resterend hard planaanbod voor kantoorruimte binnen gemeente Moerdijk

Naast resterend aanbod in leegstaande panden, dienen we ook het huidige harde planaanbod mee te nemen in de behoeftebepaling. Hard planaanbod betreft onbenutte ontwikkelmogelijkheden in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen. Binnen de regio West-Brabant ligt op enkele locaties nog onbenutte plancapaciteit (voornamelijk op enkele kantoorlocaties in Breda en beperkt ook in Roosendaal en Bergen op Zoom). Binnen het verzorgingsgebied (gemeente Moerdijk) is – naast de planmeters op de projectlocatie – echter geen harde plancapaciteit op een kantoorlocatie beschikbaar.

4.3 Conclusie: kantoorruimte aan de Schansdijk in Zevenbergen voorziet in behoefte; naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten

Uit de confrontatie van vraag en (plan)aanbod in het verzorgingsgebied volgt dat er behoefte is aan toevoeging van kantoorruimte in Moerdijk. Deze behoefte bepalen we op circa 3.570 m² bvo. Het beoogde bestemmingsplan voor de Schansdijk in Moerdijk maakt circa 5.740 m² bvo mogelijk. Hierdoor ontstaat een licht overaanbod van circa 2.170 m² bvo, circa 1.845 m² vvo. We verwachten echter niet tot nauwelijks onaanvaardbare ruimtelijke effecten, belangrijke redenen hiervoor zijn:

- Het plan voorziet in een grotendeels latente kwantitatieve behoefte;
- Het plan heeft reeds een huurder in de vorm van het Result Bloedlaboratorium, er wordt daarmee niet gebouwd voor leegstand;
- Het huidige kantoorleegstandspercentage in Moerdijk ligt rond (gewenst) frictieniveau, een belangrijke indicator voor een gezonde marktsituatie binnen het verzorgingsgebied.

Op basis van bovenstaande overwegingen concluderen we dat de kantoremarkt in Moerdijk een gezonde markt is waar de beoogde toevoeging van de kantoorruimte voor het Result Laboratorium geen verandering in zal brengen. Het plan leidt naar verwachting niet tot nauwelijks tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten.