stec
groep

Kansen voor grootschalige logistiek op brownfields

Resultaten en aanbevelingen voor Midden- en West-Brabant

Stec Groep aan Provincie Noord-Brabant en gemeenten in Midden- en West-Brabant

Hub Ploem, Evert-Jan de Kort, Peter Stopel en Callum Lewis
11 maart 2021

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Achtergrond ... 3
1.2 Onze aanpak ... 3
1.3 Leeswijzer ... 4

2 Brownfields in beeld 6

3 Conclusies analyse 8

3.1 Brownfields goed voor 30% van totale opname logistiek vastgoed ... 8
3.2 Lokale marktkennis noodzakelijk voor opsporen kansrijke cases ... 10
3.3 Slechts deel van bestaande bedrijventerreinen geschikt voor herontwikkeling voor grotere logistiek ... 11
3.4 Quick wins grotendeels ingevuld, maar nog legio kansen voor nieuwe brownfield-ontwikkelingen ... 12
3.5 Schuifruimte (soms) noodzakelijk voor herontwikkeling ... 14

4 Adviezen 16

Advies 1: Voer selectief beleid bij herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen voor grootschalige logistiek ... 16
Advies 2: Koppel de afspraken over selectief beleid aan programmeringsafspraken en investeringsagenda ... 19
Advies 3: Zet instrumentarium in om selectief beleid uit te voeren ... 22
Advies 4: Ontmoedig herontwikkeling op ongewenste locaties ... 25

Bijlage 30

Methodiek ... 30
Selectie van bedrijventerreinen ... 34

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Groei van logistiek vastgoed een actueel thema

De ruimtevraag vanuit XXL-logistiek groeit de komende 10 – 15 jaar nog verder in Midden- en West-Brabant. In de meest recente prognose[1] van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen is grootschalige logistiek de belangrijkste ruimtevrager tot 2030. Tegelijkertijd neemt de maatschappelijke weerstand toe, met als uiting daarvan de 'verdozingsdiscussie'. Dit is door het Rijk opgepikt: in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt ingezet op meer sturing en concentratie van logistieke activiteiten, bij voorkeur op bestaande terreinen en waar noodzakelijk op nieuwe (uitleg)locaties.

De provincie Noord-Brabant heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in het verbeteren van de regionale programmeringsafspraken voor het accommoderen van XXL-logistiek. Zo is de werkwijze vraaggericht ontwikkelen voor grootschalige logistiek ontwikkeld. Ook sturen provincie en regio's meer op selectiviteit en regionale meerwaarde van logistieke activiteiten.

Bestaande (logistieke) bedrijventerreinen meer onder de aandacht

In de recent opgestelde Aanpak Werklocaties (Provincie Noord-Brabant, 2020) verschuift de aandacht naar de bestaande voorraad bedrijventerreinen, de zogenaamde *brownfields* (zie kader hieronder). Hoe deze bestaande terreinen vitaal te houden en er investeringen uitlokken, zodat zo min mogelijk nieuw terrein noodzakelijk is, is daarbij een relevant aspect.

De provincie Noord-Brabant wil – samen met de regio's Midden- en West-Brabant – meer inzicht verkrijgen in de (on)mogelijkheden en (on)wenselijkheden van herontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen voor XXL-logistiek. Nu hebben de provincie en de regio's beperkt zicht op de plekken die kansrijk zijn en worden provincie en de gemeenten soms 'overvallen' door investeringen van marktpartijen.

Primair ligt de focus in dit onderzoek op locaties voor XXL-logistiek (>5 hectare), met een doorkijk/analyse van plekken geschikt (of ongewenst) voor L en XL. We hanteren hiervoor een ondergrens van 3 hectare.

DEFINITIE BROWNFIELD

In dit onderzoek hanteren we de volgende definitie voor een brownfield:
Een voor herontwikkeling in aanmerking komend gebied, vanwege veroudering en/of lage of sterk afnemende economische waarde, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (op bestaande bedrijventerreinen).

1.2 Onze aanpak

Potentie brownfields in beeld met beoordelingsmodel

Centraal in onze aanpak is de beoordeling van bestaande locaties/kavels in Midden- en West-Brabant op potentie voor herontwikkeling voor (zeer) grootschalige logistiek. Hierbij hebben we een model gemaakt welke op objectieve wijze de kansen voor herontwikkeling voor (zeer) grootschalige logistiek in kaart brengt: 'Brownfield Potentie Indicator'. Met behulp van kwantitatieve data, aangevuld met kwalitatieve aspecten hebben we de verschillende bedrijventerreinen en kavels/percelen beoordeeld op diverse indicatoren.

In de bijlage leest u een uitgebreide toelichting op de methodiek. Kort samengevat (1) maken we een selectie van bedrijventerreinen die vanuit de markt gezien interessant zijn voor vestiging van grootschalige

[1] https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/werklocaties/prognoses-werklocaties

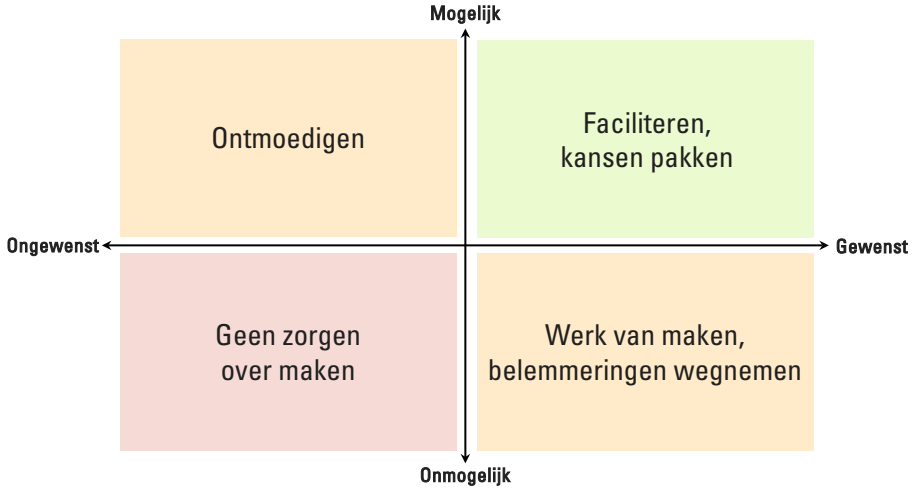
logistiek, (2) beoordelen we binnen deze bedrijventerreinen alle kavels op potentie voor herontwikkeling (kwantitatief en kwalitatief) en (3) kijken we vervolgens naar de (on)gewenstheid en (on)mogelijkheden op deze locaties.

Tussenresultaten en uitkomsten op kavelniveau zijn gedeeld en besproken met provincie, de regio's en betreffende gemeenten voor verdere aanscherping van analyses en conclusies.

Denkkader voor koppeling tussen resultaten en sturing

We brengen in dit onderzoek de (on)mogelijkheden en (on)gewenstheid van herontwikkeling van brownfields in beeld. Door deze twee aspecten te combineren ontstaat een matrix dat kan helpen bij beleid en sturing op herontwikkeling voor grootschalige logistiek. In figuur 1 staat dit denkkader weergegeven.

Figuur 1: Denkkader sturing op herontwikkeling brownfields



Bron: Stec Groep, 2020

De kwadranten rechtsboven en linksonder vergen de minste sturing vanuit de overheid. Op locaties waar herontwikkeling voor grootschalige logistiek zowel gewenst als mogelijk is, is het zaak om deze herontwikkeling te faciliteren en kansen te verzilveren. Over plekken waar het zowel onwenselijk en onmogelijk is, hoeft u zich weinig/geen zorgen te maken. Immers, voor marktpartijen zijn dit vaak plekken die niet 'op de radar' staan. Deze plekken zijn vaak markttechnisch ongewenst voor investeerders.

De kwadranten linksboven en rechtsonder zijn vanuit sturing het meest relevant. De locaties waar een herontwikkeling mogelijk maar ook ongewenst is, zijn locaties waar gemeenten en regio's 'overvallen' kunnen worden door initiatieven. Hier is het beleid vooral gericht op ontmoedigen van initiatieven. Een recent voorbeeld van een locatie in dit kwadrant is Koningshoeven in Tilburg. Een ontwikkelende belegger heeft hier een kavel aangekocht voor herontwikkeling, terwijl gemeente Tilburg een andere visie op deze locatie heeft. Binnen het huidige bestemmingsplan is een distributiecentrum echter wel mogelijk. Er kunnen ook locaties zijn waar herontwikkeling naar grootschalige logistiek wel gewenst is, maar waar het op dit moment niet mogelijk is. Denk aan beperkingen in het bestemmingsplan (milieucategorie, bouwhoogte) of infrastructuur. Op dit soort locaties is de opgave om belemmeringen weg te nemen. Een voorbeeld van een locatie in dit kwadrant is een fictieve locatie waar de bouwmogelijkheden (bouwvlak, hindercategorie of bouwhoogte) onvoldoende zijn voor moderne logistieke activiteiten of plekken waar de infrastructuur onvoldoende op orde zijn om grote (nieuwe) verkeersstromen efficiënt te verwerken.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we een overzicht van typen herontwikkeling van brownfields die we in de praktijk zien voorkomen. Per type herontwikkeling geven we een voorbeeld. In hoofdstuk 3 gaan we in op een vijftal hoofdconclusies uit dit onderzoek. Vervolgens geven we in hoofdstuk 4 ons advies voor vervolg.

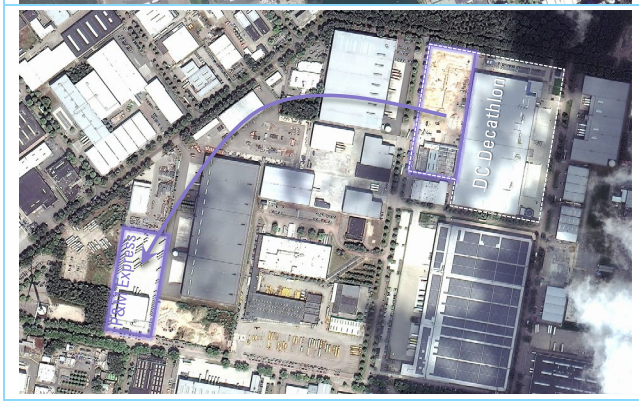
In de bijlage leest u meer over de gehanteerde methodiek en een overzicht van de onderzochte bedrijventerreinen.

De individuele score van terreinen en score per kavel is vertrouwelijk en daarom geen onderdeel van deze (openbare) rapportage. We willen daarmee voorkomen dat er speculatie of strategisch gedrag plaatsvindt op deze locaties. Immers, een investering is hier kansrijk. Provincie en gemeenten beschikken (ambtelijk) wel over de resultaten van dit onderzoek.

2 Brownfields in beeld

Er zijn meerdere vormen van herontwikkeling mogelijk. De complexiteit en haalbaarheid van projecten is hier mede van afhankelijk. In onderstaande tabel geven we een aantal voorbeelden van recent uitgevoerde projecten.

Tabel 1: Varianten van herontwikkeling brownfields

	Toelichting
	1-op-1 herontwikkeling **Voorbeeld** Aankoop voormalige fabriek Philips/Bosch in Breda door WDP, herontwikkeling voor Sligro. **Toelichting variant** Een grootschalig bedrijf verlaat de kavel en na sanering wordt deze herontwikkeld naar nieuw distributiecentrum. Vaak worden door ontwikkelaars al posities ingenomen, bijvoorbeeld door een sale-and-lease back constructie of bij reorganisaties.
	Opknippen kavel **Voorbeeld** Exeter Property Group en Heembouw kochten een deel van een kavel van zo'n 4 ha van Algeco in Moerdijk, en ontwikkelden hier een nieuw DC (gehuurd door Yusen Logistics). **Toelichting variant** Een ontwikkelaar/belegger koopt een bestaande kavel en knipt deze op in twee (of meer) kavels. Of koopt een deel van een bestaande kavel (die niet meer of extensief in gebruik is).
	**Puzzel / schuifoperatie** **Voorbeeld** HVBM Vastgoed kocht kavels Cooymans Distilleerderij (failliet) en P&M Express, zorgde voor verplaatsing en nieuwbouw voor P&M Express op andere grondpositie, en kon zo gehele locatie herontwikkelen tot nieuw DC voor Decathlon. **Toelichting variant** Een ontwikkelaar/belegger herontwikkelt een deelgebied door meerdere eindgebruikers uit te kopen en/of te herplaatsen door gebruik te maken van meerdere grondposities.

Buurman business case

Voorbeeld
Montea verhuurde een bestaand DC aan Bas Logistics in Etten-Leur en kocht naastgelegen kavel voor uitbreiding van dit DC.

Toelichting variant
De kavel van de 'buurman' komt beschikbaar, en wordt herontwikkeld om een bestaand distributiecentrum uit te breiden.

Carrousel

Voorbeeld
ProDelta verhuurde een (bestaand) DC aan Bidfood in Ede en kocht tegelijkertijd de achtergelaten locatie (ook in Ede) voor herontwikkeling.

Toelichting variant
Een ontwikkelaar/belegger begeleidt een huurder naar een nieuwe locatie (nieuwbouw dan wel bestaand vastgoed), en vewerft achtergelaten locatie voor herontwikkeling.

Belegging met ontwikkelruimte

Voorbeeld
Aankoop DC Blokker in Geldermalsen door Somerset Capital Partners.

Toelichting variant
Een ontwikkelaar/belegger koopt een bestaand distributiecentrum op, waar nog ontwikkelruimte (in vorm van bijvoorbeeld strategische voorraad) ligt. Locatie kan op termijn volledig worden herontwikkeld, of worden uitgebreid met een nieuw DC.

Belegging voor herontwikkeling op termijn

Voorbeeld
Aankoop DC Jan de Rijk Logistics in Roosendaal door Intervest.

Toelichting variant
Een ontwikkelaar/belegger koopt een bestaand distributiecentrum dat op lange termijn kansrijk is voor herontwikkeling.

We concentreren ons in dit onderzoek met name op de kansen die in Midden- en West-Brabant liggen ten aanzien van de eerste vijf varianten (1-op-1 herontwikkeling, opknippen kavel, puzzel/schuifoperatie, buurman business case en carrousel). De laatste twee varianten zijn zijdelings wel meegenomen in het onderzoek.

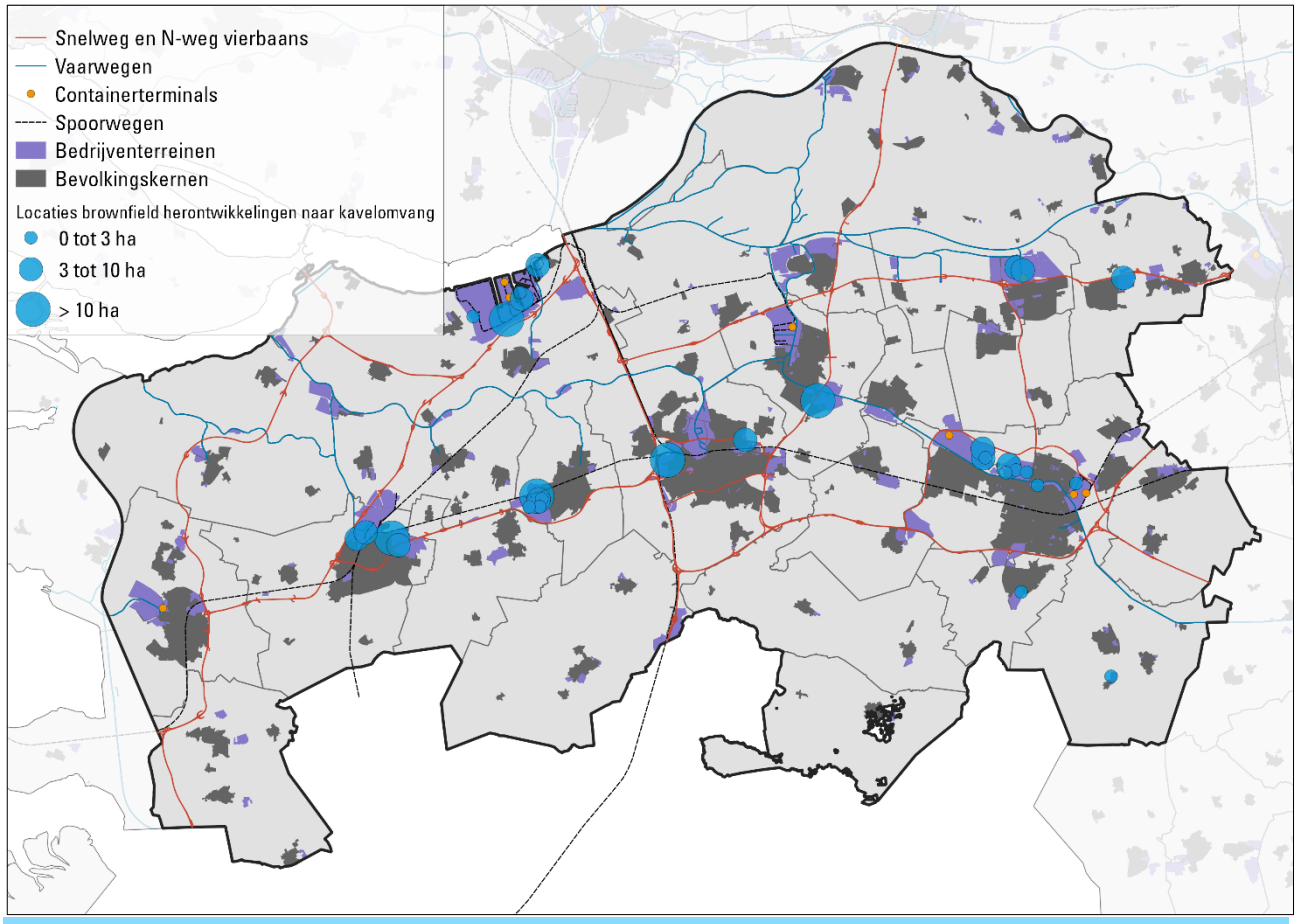
3 Conclusies analyse

3.1 Brownfields goed voor 30% van totale opname logistiek vastgoed

Bovengemiddelde focus op brownfields in Midden- en West-Brabant

Herontwikkeling van bestaande bedrijfslocaties en bestaande bedrijventerreinen vindt al regelmatig plaats in Midden- en West-Brabant. Gemeten over de laatste drie jaar (periode 2018-2020 op basis van eigen monitoring) bestaat circa 30% van het logistieke transactievolume[2] uit projecten die ontstaan na herontwikkeling van bestaande (al uitgegeven) panden/kavels. In totaal bedroeg de vraag vanuit logistieke eindgebruikers in de gemeten periode circa 1,7 miljoen vierkante meter (nieuwbouw: 1,3 miljoen vierkante meter) in Midden- en West-Brabant. In totaal bedroeg de nieuwbouw op brownfields circa 500.000 vierkante meter. Dit aandeel ligt een stuk hoger dan gemiddeld in Nederland (circa 15%). Wanneer we alleen naar nieuwbouw kijken (dus exclusief ingebruikname van bestaand vastgoed) dan ligt het aandeel van brownfields op zo'n 40% in Midden- en West-Brabant. Onderstaand figuur toont een overzicht van recente brownfield ontwikkkelingen.

Figuur 2: Overzicht van recente herontwikkelingen



Gemeente	Bedrijventerrein	Ontwikkelaar / bedrijf	Omvang kavel	Voormalig gebruik
Breda	IABC / The Greenery	WDP / Lidl	12,0 ha	Veilingterrein
Breda	Charles Petitweg	WDP / Sligro	5,4 ha	Productie (consumenten-elektronica)
Etten-Leur	Vosdonk	Heylen / ID Logistics/MediaMarkt	11,3 ha	Agrogerelateerde productie

[2] Vraag vanuit eindgebruikers. Hierin wordt gekeken naar (1) ingebruikname van bestaand vastgoed, (2) vraag die landt op greenfields en (3) vraag die landt op brownfields.

Gemeente	Bedrijventerrein	Ontwikkelaar / bedrijf	Omvang kavel	Voormalig gebruik
Etten-Leur	Vosdonk	Montea*	3,5 ha	Drukkerij
Etten-Leur	Vosdonk	Bas Logistics (uitbreiding)	2,1 ha	Braakliggend
Heusden	Metal Valley	Somerset Capital Partners*	5,5 ha	Metaalindustrie
Moerdijk	Haven Moerdijk	DHG / o.a. Lidl	15,3 ha	Opslagterrein offshore
Moerdijk	Haven Moerdijk	Accres Real Estate*	2,9 ha	Logistiek / overslag
Moerdijk	Haven Moerdijk	Accres Real Estate / Rulewave/Schavemaker	2,5 ha	Logistiek (retailer)
Moerdijk	Haven Moerdijk	Delin Property / Yusen Logistics	4,0 ha	Opslagterrein
Moerdijk	Haven Moerdijk	Exeter Property / Yusen Logistics	4,0 ha	Handel/opslag
Moerdijk	Haven Moerdijk	Inter-Sprint Banden	4,2 ha	Groothandel hout
Oosterhout	Vijf Eiken	Goodman*	12,5 ha	Productie houtwol
Oosterhout	Weststad	DHG / FreightNed	1,5 ha	Transport
Roosendaal	Majoppeveld	Logistics Capital Partners*	21,0 ha	Productie (elektronica)
Roosendaal	Majoppeveld	Victorem Investments & BVR Groep	6,6 ha	Productie (houtproducten)
Roosendaal	Borchwerf Noord	VGP / o.a. Active Ants, Bas Logistics	8,7 ha	Agrogerelateerde productie
Roosendaal	Borchwerf Noord	Bolckmans & Van Dam Invest / Lidl	3,9 ha	Chemische productie
Tilburg	Kraaiven	HVBM / Decathlon	6,4 ha	VGM-industrie
Tilburg	Kraaiven	PostNL	2,3 ha	Braakliggend
Tilburg	Kraaiven	Fabory	2,4 ha	n.v.t. (vervanging)
Tilburg	Kraaiven	HVBM / Ingram Micro/Bijenkorf	5,3 ha	Braakliggend
Tilburg	Vossenberg	Built to Built*	3,3 ha	Bouw / opslag
Tilburg	Vossenberg	GVT / ID Logistics	2,7 ha	Industrie (HTSM)
Tilburg	Vossenberg	GVT	3,0 ha	n.v.t. (vervanging)
Waalwijk	Haven 1 t/m 6	VolkerWessels / SIG Benelux	3,8 ha	Industrie (beton)
Waalwijk	Haven 1 t/m 6	Next Level Development*	5,9 ha	Industrie (beton)

Bron: Stec Groep, 2020 op basis van transactiedatabases. * nog geen eindgebruiker bekend

Redenen voor dit hoge aandeel in de regio zijn:

a) Midden- en West-Brabant zijn zeer gewenste vestigingslocatie voor grootschalige logistieke bedrijven;
b) er schaarste is/was aan greenfields voor grootschalige logistiek in de regio's (mede door de sturing door provincie, regio en gemeenten hierop);
c) omdat projectontwikkelaars de regio afstruinen voor interessante investeringskansen, mede vanwege de hoge rendementen op logistiek vastgoed in combinatie met de aanhoudende vraag naar nieuwe vierkante meters vanuit de markt.

Een deel van de herontwikkelingen vindt plaats voor eindgebruikers. Toch zien we ook vaak dat ontwikkelende partijen al posities hebben ingenomen, starten met de sloop/sanering van de locatie en daarna een eindgebruiker (voor een deel van de nieuwbouw) contracteren. Zonder de brownfield ontwikkelingen zou de ruimtevraag naar greenfields groter zijn geweest. Sturing op en het beschikbaar krijgen van nieuwe locaties op bestaande bedrijventerreinen verdient dus een hoge urgentie in zowel provinciaal als lokaal beleid en regionale programmeringsafspraken.

HERONTWIKKELING IN RELATIE TOT DE PROGNOSE VOOR BEDRIJVENTERREINEN

De Noord-Brabantse prognose van de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen (opgesteld in 2018) is een saldobenadering. Dit betekent dat de prognose er rekening mee houdt dat vrijkomende locaties (door krimp/beëindiging van activiteiten) worden ingevuld door groeiende sectoren. In die zin houdt de prognose rekening met het feit dat een deel van de vraag op brownfields landt. Echter, door beperkt nieuw aanbod voor grootschalige logistiek, is een deel van de uitbreidingsvraag ook op brownfields geland. Nog zonder actieve sturing vanuit provincie en regio's. Relatief makkelijk te herontwikkelen brownfields zijn al door de markt ontwikkeld.

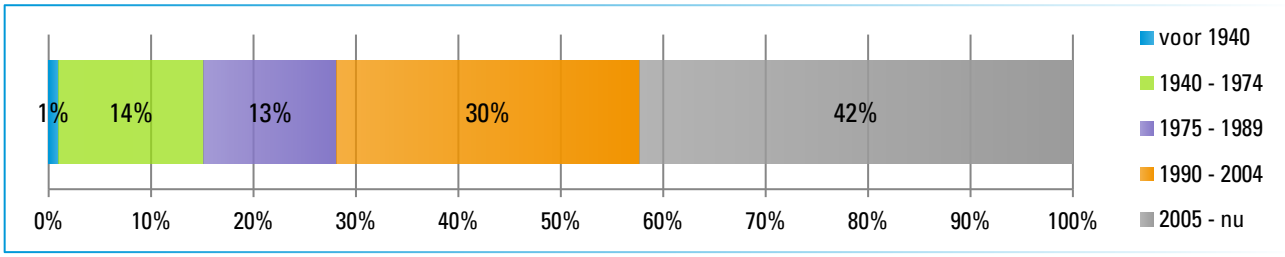
Een gevolg van herontwikkelingen is een verandering in de regionale economische structuur. In veel gevallen gaat het om nieuwe invulling van plekken waar 'verouderde' activiteiten en sectoren zijn verdwenen. Het gaat bijvoorbeeld om plekken waar productie niet meer rendabel is, waar bedrijven

hebben gekozen voor consolidatie of waar bedrijven nooit vastgoed gerealiseerd hebben. Bij veel gevallen gaat het om verdwijnen van productie (denk aan Philips Roosendaal, Bosch Breda, Wärtsilä Drunen, Knauf Insulation Oosterhout, Rust-Oleum Roosendaal, Cooymans Tilburg), waar logistiek voor in de plaats komt.

Bijna 30% van huidige grootschalige panden nadert einde economische levensduur

28% van de huidige bestaande grootschalige vastgoedvoorraad (>10.000 m² bvo) op bedrijventerreinen in Midden- en West-Brabant is gebouwd voor 1990, en dus ouder dan 30 jaar. Dat betekent dat voor dit deel van de grootschalige vastgoedvoorraad het einde van de economische en technische levensduur[3] in zicht is. Er ligt dus een behoorlijke opgave om de courantheid up-to-date te houden op middellange termijn. Voor veel eigenaren van vastgoed komt er op termijn een momentum om te investeren in vastgoed of het kavel. Hiermee verwachten we dat brownfields op de agenda blijven staan.

Figuur 3: Leeftijd van panden > 10.000 m² op bedrijventerreinen in Midden- en West-Brabant[4]



Bron: BAG, 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020.

3.2 Lokale marktkennis noodzakelijk voor opsporen kansrijke cases

Midden- en West-Brabant kennen legio voorbeelden van herontwikkeling van bestaande bedrijfskavels voor nieuwe logistieke activiteiten. Van een aantal cases hebben we onderzocht waarom herontwikkeling van de grond gekomen is, wat er voor nodig was en welke leerervaringen er te trekken zijn. Dit op basis van eigen monitoring van locatiedynamiek en een verdiepende analyse van enkele cases.

Tabel 2: Succesfactoren en leerervaringen best practices

Succesfactoren	Leerervaringen
• Lokale ontwikkelaar die de markt kent en positie inneemt. • Eindgebruiker die zich graag wil vestigen, maakt besluitvorming makkelijker. • Hoge marktdruk en beperkt aanbod greenfields zorgt voor extra aandacht voor brownfields bij marktpartijen. • Ruime, marktconforme bestemmingsplanmogelijkheden zijn een pré voor marktpartijen om te investeren. Marktpartijen willen liever niet bestemmingsplanherziening doorlopen. • Financiële businesscase meest aantrekkelijk als er een waardesprong mogelijk is, bijvoorbeeld wanneer een laagwaardige economische activiteit (bv. opslag of beperkt ruimtegebruik) kan worden vervangen door een hoogwaardiger activiteit (veel werkgelegenheid, intensief gebruik, etc.). Dit heeft effect op de huurwaarde en beleggingswaarde van de plek. • Ligging van brownfield nabij snelweg en multimodale terminal.	• Oude industriële panden bieden potentie voor herontwikkeling. • Marktpartijen (ontwikkelaars/beleggers investeren al op voorhand in vastgoed, bijvoorbeeld met behulp van een sale-and-lease-back constructie. Hierdoor hebben zij al vroeg positie en zorgen ze voor huurinkomsten zodat de financiële druk op herontwikkelingsproject lager ligt. • Verhuiscaroussel met bedrijven is mogelijk, mits alternatief beschikbaar is (schuifruimte). Hiermee wordt de huisvesting van een bedrijf geoptimaliseerd en ontstaat ruimte voor een herontwikkeling. Om dit te kunnen realiseren is (vaak) een greenfield-locatie nodig om te kunnen verplaatsen. • Oudere bestemmingsplannen kennen ruime mogelijkheden voor vestiging. Hierdoor is beperkte kwalitatieve sturing mogelijk. Marktpartijen maken hier gebruik van door een bouwvergunning aan te vragen en daarmee gemeente voor blok te stellen. • Infrastructuur niet overal uitgerust voor (X)XL logistiek (aantal verkeersbewegingen). Ook verder op het bedrijventerrein (snelweglocatie) kan vestiging van logistiek tot verkeersoverlast zorgen.

[3] De economische en technische levensduur van logistiek vastgoed is gelegen op 25 á 30 jaar. Vastgoed wordt over het algemeen in een periode van 40 jaar boekhoudkundig afgeschreven. Ten aanzien van de technische levensduur van logistiek vastgoed wordt een kortere periode gehanteerd. Dit heeft te maken met diverse technologische en bouwkundige ontwikkelingen. Door nieuwe eisen en wensen van gebruikers ten aanzien van de functionaliteit, omvang, hoogte en duurzaamheid van panden is het aannemelijk dat na 25 tot 30 jaar vernieuwing noodzakelijk is.

[4] Gemeten in oppervlakte

HOE OPEREREN MARKTPARTIJEN?

De markt voor logistiek vastgoed is heet en het aanbod aan greenfields is beperkt. Marktpartijen zijn dus steeds vaker op zoek naar kansen voor herontwikkeling op bestaande terreinen. Marktpartijen beschikken vaak over veel lokale kennis. Brabant kent veel ontwikkelaars/bouwers die heel goed op de hoogte zijn van wat er speelt op de bedrijventerreinen, denk aan Somerset uit Oisterwijk, HVBM uit Tilburg, Hercuton uit Nieuwkuijk, Heembouw met kantoor in Breda en Next Level uit Veghel/Eindhoven. Maar daarnaast is logistiek vastgoed zo'n interessant beleggingsproduct geworden dat de concurrentie inmiddels ook bestaat uit vele internationale partijen. WDP, Prologis, Heylen, Montea, Logistic Capital Partners, VGP, Panatonni, GLP en Exeter zijn inmiddels bekende namen in Nederland.

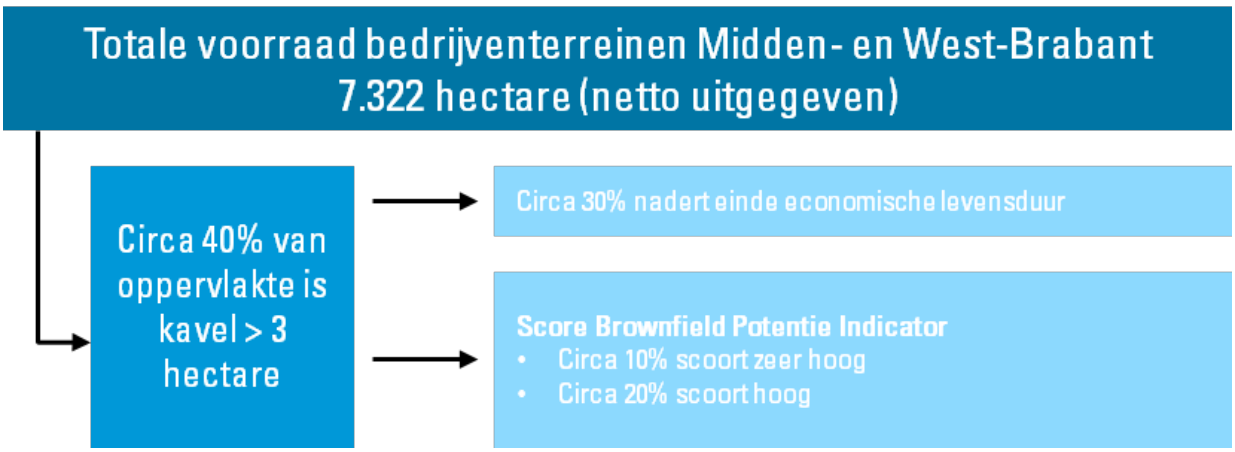
Deze partijen scannen voortdurend de markt voor potentiële locaties. Hierbij maken ze gebruik van locatieonderzoeken, waarbij ze beoordelen op diverse indicatoren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan omzetontwikkeling van bedrijven, einde van huurcontracten, faillissementen, risico op vervuiling, et cetera. Zo proberen ze tijdig posities in te nemen en lopen ze voor op de markt. Hoewel een *brownfield* risicovoller is dan een *greenfield*, is het in de huidige markt financieel aantrekkelijk om brownfields te herontwikkelen. Met bruto aanvangsrendementen die richting 4% zakken, en investeringssommen van beleggers oplopend tot € 700 tot 800 m² per kavel blijft er voldoende marge voor ontwikkelaars.[5] Marges die partijen verrekenen met eventuele risico's op andere locaties, zoals bodemsanering of langere leegstand.

3.3 Slechts deel van bestaande bedrijventerreinen geschikt voor herontwikkeling voor grotere logistiek

In totaal zijn er zo'n 275 bedrijventerreinen met uitgegeven voorraad in Midden- en West-Brabant[6]. Daarvan voldoen ongeveer 80 terreinen (met een oppervlakte van circa 5.000 hectare) aan de locatievereisten van grotere logistieke bedrijven: goed bereikbaar per vrachtwagen en/of water, nabijheid van snelwegafslag, passende infrastructuur en milieucategorie. Een deel van deze circa 80 bedrijventerreinen is vanwege andere redenen niet interessant voor herontwikkeling voor grootschalige logistiek, bijvoorbeeld omdat het terrein nog relatief nieuw is (zoals Vossenberg West), of omdat het gericht is op een andere doelgroep (zoals het Industrial Park op Haven Moerdijk voor chemische bedrijven). 45% van de totale oppervlakte bedrijventerrein in Midden- en West-Brabant betreft kavels groter dan 3 hectare (ruim 3.000 hectare in totaal).

Er zijn dus circa 200 bedrijventerreinen niet meegenomen in het potentieonderzoek, goed voor zo'n 2.040 netto uitgegeven hectares en daarmee circa 30% van de totale voorraad. Het gros hiervan bestaat uit kleine tot middelgrote, reguliere bedrijventerreinen, veelal gelegen nabij dorpskernen of binnen het stedelijk weefsel. Zo'n 170 van deze overige terreinen zijn maximaal 20 hectare groot. Het zijn vaak lokale bedrijventerreinen met een relatief kleine korrelgrootte, en op wat grotere afstand van de snelweg. Grootschalige logistiek is hier minder interessant. Daarnaast zijn er nog enkele grotere terreinen die markttechnisch niet primair in beeld zullen zijn bij eindgebruikers en ontwikkelaars, maar waar het ook niet op voorhand is uit te sluiten dat er zeer incidenteel toch een ontwikkeling op wordt gepakt. We denken dan aan locaties als Nijverhei in Ruchpen, Dintelmond in Heijningen, De Koekoek in Zevenbergen, Oudlandsedijk in Standdaarbuiten, Tichelrijt in Dongen en Tijvoort in Goirle.

[5] In een sterk vereenvoudigde rekensom gaan we uit van een aankoop van grond voor circa € 100 per m², sloop van eventuele opstallen á € 50 per m² (30-50% van perceel bebouwd), bouw- en ontwikkelkosten voor nieuwbouw van € 600-800 per m² (uitgaande van 50-60% bebouwd) en een stelpost voor onvoorziene kosten van € 75 per m² (bodemsanering, grondwerk, verharding, etc.). De kosten voor een herontwikkeling komen daarmee op circa € 700 per m².
[6] Op basis van IBIS. Hierin worden bijvoorbeeld Vossenberg West II en Vossenbergen West I als losse bedrijventerreinen gezien.



OOK VESTIGINGSMOGELIJKHEDEN BUITEN BESTAANDE CONTOUREN BEDRIJVENTERREINEN

Naast de beschikbare (geregistreerde) bedrijventerreinen zijn we enkele bestemmingsplanmogelijkheden tegen gekomen die niet tot de contour van een bedrijventerrein behoren (op dit moment). Het gaat dan vaak om solitaire locaties, of locaties aan de rand van een bedrijventerrein waar op dit moment of in het verleden een bedrijf zich heeft gevestigd of voornemens was dit te doen. Een deel van de bedrijven is conservatief bestemd of opgenomen in een plan Buitengebied of bedrijventerrein. Een aantal voorbeelden van dergelijke locaties zijn:

- Locatie Stolwerk in Breda, gelegen naast het bedrijventerrein Hoogeind (en ook onderdeel van het bestemmingsplan hier). Gemeente Breda verwerkt dit in de IBIS enquête 2021.
- Locatie Leeman Trucks in Drimmelen, gelegen ten noorden van het bedrijventerrein Brieltjenspolder.
- Locatie tegenover Philip Morris in Bergen op Zoom, gelegen aan de oostzijde van de A4.

3.4 Quick wins grotendeels ingevuld, maar nog legio kansen voor nieuwe brownfield-ontwikkelingen

Herontwikkeling aan de orde van de dag in Midden- en West-Brabant

Op veel locaties in Midden- en West-Brabant speelt een idee of initiatief voor herontwikkeling, of is herontwikkeling al in uitvoering. We concluderen dat de markt voor herontwikkelingslocaties voor een groot deel al actief wordt opgepakt door ontwikkelaars/beleggers. Met name de 1-op-1-herontwikkelingen zijn door de markt al opgepikt, denk aan de ontwikkeling van Groep Heylen op de voormalige SVZ-locatie in Etten-Leur of de beoogde herontwikkeling van het Philips-terrein in Roosendaal door Logistics Capital Partners. Het laaghangende fruit is kortom al geplukt. Voor een deel is de actieve herontwikkeling van marktpartijen te verklaren vanuit de krappe aanbodsituatie die al enkele jaren geldt in Midden- en West-Brabant. Hierdoor hebben marktpartijen de weg naar bestaande bedrijventerreinen gevonden. Omdat de data op bedrijventerreinen soms achterloopt bij de ontwikkeling op een locatie scoren een aantal van de recent herontwikkelde of aangekochte locaties goed in onze Brownfield Potentie Indicator (BPI).

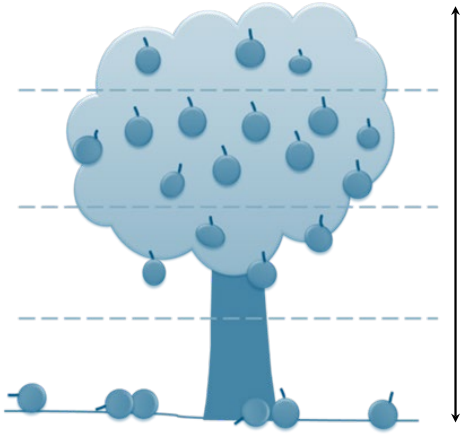
Metafoor van fruitboom om markt te typeren

De metafoor van de fruitboom is een bruikbare manier om naar de markt voor herontwikkeling te kijken. We onderscheiden daarbij vier fasen.

1. Liggend fruit, ofwel fruit dat al geplukt is. Het gaat hier om projecten die al in ontwikkeling zijn en/of waar al gebouwd wordt. De hiervoor genoemde voorbeelden zijn van dergelijke plekken.
2. Het laaghangend fruit zijn de zogenaamde *quick-wins.* Vaak worden deze locaties al door de markt zelf opgepikt. Komt een voormalige (industriële dan wel logistieke) locatie beschikbaar dan zal de logistieke vastgoedmarkt vooraan in de rij staan voor een herontwikkeling. We zien ook steeds vaker dat investeerders strategische posities innemen met het vooruitzicht om te gaan herontwikkelen. Op gewenste plekken is dit uiteraard geen probleem.

3. Hoger in de boom wordt het fruit minder rijp en is dus nog tijd nodig om tot herontwikkeling te komen. Herontwikkeling is vaak op dit moment nog niet opportuun. Dit kan zijn doordat de locatie nog in gebruik is, de business case nog niet haalbaar is, het huidige bestemmingsplan nog niet voldoet of dat er overige (infrastructurele) belemmeringen zijn. Vastgoedpartijen sorteren hier al wel op voor door nu al locaties op te kopen en posities in te nemen, zodat zij op middellange tot lange termijn kunnen herontwikkelen.
4. Het hoogst in de boom zijn projecten die nu nog niet op de shortlist staan. Het gaat om plekken die op termijn kansrijk worden. Bedrijven op dergelijke locaties functioneren op dit moment vaak goed en/of kunnen bedrijfseconomisch goed uit de voeten op de locatie. Echter, gelet op de leeftijd van vastgoed, beperkte ruimte of teruglopende economische toegevoegde waarde kan herontwikkeling interessant worden. Ook ontstaan kansen doordat bedrijven bedrijfsonderdelen afstoten of verplaatsen naar andere locaties. Het gaat vaak om verouderde delen/straten van bedrijventerreinen en vaak ook om plekken met versnipperd eigendom. Voor marktpartijen zijn dit niet op voorhand de meest interessante plekken. Echter, er ligt op langere termijn wel potentie om dit als overheid en markt gezamenlijk op te pakken. Ook plekken waar nog een sanering plaats moet vinden zijn mogelijk op langere termijn interessant voor herontwikkeling naar grootschalige logistiek. Vaak hebben deze locaties een onrendabele top en zijn er dusdanige risico's dat marktpartijen de vingers er niet aan willen branden.

Tabel 3: Typering kansrijkheid brownfieldlocaties

Fasering van kansrijkheid herontwikkeling		Typering
	**Zoet fruit** Grote projecten, lange termijn	Projecten die nog niet op korte termijn herontwikkeld kunnen worden. Het gaat bijvoorbeeld om locaties die nu nog in gebruik zijn (maar verouderd), gesaneerd moeten worden, planologische mogelijkheden aangepast moeten worden, etc. Ook gaat het om diverse kleinere strategische locaties (deelgebieden van terreinen), waarbij een grotere ingreep nodig is. In potentie is hier veel potentie, maar vraagt dit om strategische aanpak.
	Bulk fruit Middellange termijn	Locaties die nu leeg staan, of met beperkte economische activiteit. Hier is het vooral zaak om momentum af te wachten. Sommige locaties zijn bijvoorbeeld nog contractueel niet beschikbaar. Andere plekken moeten nog verder 'afglijden' voordat herontwikkeling opportuun is. Het gaat vaak om plekken waar marktpartijen nog geen positie hebben ingenomen, maar juist nog eindgebruikers actief zijn.
	Laaghangend fruit 'Quick wins'	Plekken waar marktpartijen nu actief aan de slag zijn om plannen te vormen voor herontwikkeling. Op enkele locaties liggen vergunningen voor ter beoordeling. Op andere plekken moeten nog plooien glad gestreken worden voordat er kan worden herontwikkeld. Locaties zijn grotendeels bekend.
	Liggend fruit Lopende activiteit, initiatieven	Al in uitvoering, zoals: • Active Ants / VGP – Roosendaal • Bolkmans-locatie – Roosendaal • Greenery locatie – Breda • Freightned - Oosterhout

Circa 100 hectare in bestaande voorraad op dit moment kansrijk, daarnaast op termijn circa 100 hectare potentieel geschikt voor herontwikkeling

Op basis van de BPI concluderen we dat circa 100 hectare op bestaande bedrijventerreinen in Midden- en West-Brabant kansrijk is voor herontwikkeling. Het gaat dan hoofdzakelijk om plekken waar al actief herontwikkeling speelt (laaghangend of liggend fruit).

Toch signaleren we ook diverse middellange en lange termijn kansen. Een groot deel van deze plekken komt op termijn mogelijk op de markt. Het is nog onzeker of deze locaties ook daadwerkelijk op de markt

komen voor grootschalige logistieke activiteiten. Indicatief schatten we in dat het hierbij ook om circa 100 hectare gaat.[7]

De bedrijfsruimte- en zeker de logistieke markt zijn volop in beweging. In het bijzonder de logistieke markt kent een hoge dynamiek en veel investeringen. Dit betekent dat er veel huisvestingsvraagstukken spelen. We denken in dit verband aan de vestiging van nieuwe (buitenlandse) bedrijven, bedrijfsuitbreidingen (extra vestiging vanwege groei), vernieuw- en/of verbouwplannen om te voldoen aan capaciteitsgebrek of volumegroei, etc. Uit eerdere onderzoeken van Stec Groep (Logistiek in Beeld 2016 en 2019) bleek al dat bij circa 30 tot 40% van de grotere logistieke bedrijven in Nederland een huisvestingsvraagstuk speelt op korte of middellange termijn. Een groot deel van de dynamiek, zo blijkt uit historische data, betreft bedrijven die nu al in Midden- of West-Brabant gevestigd zijn. Deze dynamiek kan niet alleen opgevangen worden op nieuwe locaties zoals LPM, Wijkevoort en Haven. Ook de bestaande bedrijventerreinen spelen hierin een belangrijke rol. Ook in de toekomt verwachten we dat circa 20% van de dynamiek in de bestaande voorraad zal plaatsvinden in Midden- en West-Brabant. Hiervoor is goed inzicht in de kansen op bestaande bedrijventerreinen noodzakelijk.

Potentie watergebonden kavels of kavels met hogere milieucategorieën

Een deel van de gesignaleerde potentiële locaties voor herontwikkeling zijn gelegen aan het water of kennen een HMC-label. Op diverse terreinen zijn kavels gelegen direct aan vaarwater. Op een deel van deze kavels zijn bedrijven gevestigd die nu geen gebruik maken van dat water. Andere bedrijven zijn juist afhankelijk ervan. Een aantal locaties wordt nu herontwikkeld zonder dat hier watergebonden bedrijvigheid terug komt. Hetzelfde geldt voor kavels met hogere milieucategorieën. Van belang is om de potentie van watergebonden kavels zo goed mogelijk te benutten en hier hoofdzakelijk vestiging van watergebonden bedrijvigheid te stimuleren.

3.5 Schuifruimte (soms) noodzakelijk voor herontwikkeling

Herontwikkeling is een optie zodra de economische activiteit op een locatie sterk is afgenomen of vertrokken. Het gaat dan bijvoorbeeld om plekken waar een bedrijf vertrokken is, of waar vastgoed / kavel dusdanig verouderd is dat de functionaliteit beperkend is voor de bedrijfsactiviteiten (te krap, te ruim, niet meer passend bij de activiteiten, etc.).

Bedrijven blijven liefst op bestaande plek

De context van een bestaand bedrijventerrein maakt dat herontwikkeling of groei voor zittende bedrijven niet altijd te realiseren is. Verhuizen is voor bedrijven een laatste optie. Eerst zal een bedrijf kijken naar het optimaliseren van bedrijfsprocessen, maatwerkoplossingen en/of aanhuur om de *overflow* te organiseren. Pas als dat niet lukt is verhuizen of een extra locatie een optie. Immers, hier zijn grote kosten en (bedrijfs)risico's aan verbonden. Vaak wordt gezegd dat 'het kavel van de buurman maar een keer te koop is'. Indien dit het geval is kan een bedrijf groei realiseren met behoud van de bestaande locatie.

Greenfields nodig om herontwikkeling aan te jagen

De vraag naar logistiek vastgoed blijft hoog de komende jaren. Midden- en West-Brabant behoren niet voor niets tot de logistieke hotspots van ons land. Een deel van die ruimtebehoefte kan op bestaande bedrijventerreinen gerealiseerd worden. Echter, er zijn ook nieuwe locaties nodig. Met de realisatie van Logistiek Park Moerdijk en mogelijk Wijkevoort en verdere uitbreiding van Haven in Waalwijk wordt hierop geanticipeerd. Soms is ook nieuw aanbod nodig om herontwikkeling of investeringen op bestaande terreinen mogelijk te maken. Het vertrek van een bedrijf kan aanleiding zijn voor een ander bedrijf om te investeren in vernieuwing of uitbreiding binnen de contouren van bestaande bedrijventerreinen. Voor een optimaal functionerende marktwerking is zowel de bestaande voorraad (incl. enige leegstand – tot het niveau van frictieleegstand van circa 5%) als nieuwe uitleg nodig. Immers, zonder deze schuifruimte loopt

[7] Ter indicatie: circa 10% van de kavels groter dan 3 hectare scoort 'zeer hoog' in de BPI. Een deel van deze kavels betreft 'ruis' omdat er een ruimte-extensief bedrijf gevestigd is of omdat data ontbreekt.

de markt vast. Bedrijven kunnen dan bij tijdelijke of acute ruimtevraag of bij aanhuur van een nieuwe locatie terecht in de bestaande voorraad.

In dit traject hebben we enkele concrete cases vernomen waarbij een mogelijke carrousel ontstaat doordat een bedrijf vertrekt naar een nieuw bedrijventerrein en de oude locatie herontwikkeld wordt door een naastgelegen bedrijf met een ruimtevraag/uitbreidingsvraag. Hiermee wordt een win-win situatie gerealiseerd. Herontwikkeling gaat in veel gevallen dus hand in hand met de aanleg van nieuw bedrijventerrein. Met andere woorden; nieuw bedrijventerrein en ruimte voor bedrijven om te groeien of consolideren biedt kansen voor herontwikkeling van achterblijvende locaties. Zaak is dan wel om hierover het gesprek aan te gaan met de eigenaar van deze locatie. In dat licht dient er in de regionale programmeringsafspraken nadrukkelijk aandacht te zijn voor beide aspecten van bedrijventerreinontwikkeling/economische structuurversterking en is het wenselijk om ook te bezien welke financiële consequenties hieraan verbonden kunnen worden. In het volgende hoofdstuk gaan we hier nader op in.

4 Adviezen

Advies 1: Voer selectief beleid bij herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen voor grootschalige logistiek

Selectief beleid voor vestiging van grootschalige logistiek op bestaande terreinen noodzakelijk

Analoog aan de aanpak voor nieuwe bedrijventerreinen voor grootschalige logistiek[8], adviseren we om ook voor bestaande terreinen een selectief beleid te voeren. Hiervoor zijn een aantal argumenten aan te voeren.

Voorkomen wildgroei van grootschalige logistiek in Midden- en West-Brabant

In Midden- en West-Brabant zijn circa 275 bedrijventerreinen. Hiervan zijn er circa 80 markttechnisch geschikt voor grootschalige logistiek. Ze zijn gelegen bij hoofdinfrastructuur, aan waterwegen of hebben een grootschalig karakter. Beleidsmatig is het onwenselijk dat grootschalige logistiek zich op al deze 80 terreinen vrij kan vestigen. Hiermee ontstaat een wildgroei van grootschalige logistiek op allerlei bedrijventerreinen in de regio's. Er ontstaat geen focus (o.a. op investeringen) en MKB wordt 'verdrongen'.

Trechteren van investeringen in infrastructuur en voorzieningen

Door op een select aantal terreinen de focus te leggen kunnen investeringen in infrastructuur en voorzieningen getrechterd worden naar die terreinen. Vaak zijn op deze bedrijventerreinen al grootschalige (logistieke) activiteiten gevestigd en zijn infrastructuur en voorzieningen al toegespitst op deze doelgroepen. Focus op een aantal locaties zorgt ervoor dat ook investeringen in infrastructuur en voorzieningen getrechterd kunnen worden op enkele locaties, bijvoorbeeld investeringen in een hogere verkeersintensiteit, realisatie van clean energy hubs, vrachtwagenparkeerplaatsen of collectieve voorzieningen voor energietoepassingen. Wildgroei maakt dergelijke businesscases minder kansrijk.

Clustering op een aantal plekken zorgt voor synergie- en efficiencyvoordelen

Door te clusteren ontstaan synergie- en efficiencyvoordelen. Hierbij denken we onder andere aan de benodigde investeringen in infrastructuur en voorzieningen om de locaties courant te houden/maken voor grootschalige logistiek. Ook biedt clustering de mogelijkheid voor gezamenlijke investeringen of faciliteiten, zoals collectief vervoer (van medewerkers), gezamenlijke arbeidsmarktprogramma's (bijscholing, omscholing, werknemerspool, etc.), het opzetten van een shuttle service vanaf (droge) bedrijventerreinen naar een terminal, oplaadstations voor elektrische voertuigen voor stedelijke distributie, et cetera.

Focus op 35 bedrijventerreinen bij herontwikkeling voor grootschalige logistiek

Stec Groep adviseert om te focussen op 35 bedrijventerreinen in Midden- en West-Brabant voor herontwikkeling naar grootschalige logistiek. Op deze terreinen is vaak al grootschalige logistiek gevestigd, zijn infrastructuur en voorzieningen (grotendeels) op orde, worden (vaak al) planologische mogelijkheden geboden voor deze doelgroep en zijn volgens de uitgevoerde analyses ook in de toekomst (korte, middellange en lange termijn) kansen voor herontwikkeling of hergebruik.

Criteria die voor de afweging relevant zijn:

- Locaties kennen een uitstekende bereikbaarheid over de weg, bijvoorbeeld door de ligging nabij de snelwegafslag maar ook door beperkte belemmeringen en een goede infrastructuur naar het terrein/terreindelen (bijvoorbeeld niet door een woonwijk).

[8] In regionale afspraken zijn een beperkt aantal locaties vastgelegd waar de uitbreiding of vestiging van nieuwe (X)XL-logistiek mogelijk zal zijn (clusteringsbeleid). Deze locaties worden vraaggericht ontwikkeld, dus wanneer er een concreet initiatief in beeld is. Daarvoor is in iedere regio een werkwijze opgesteld. In 2016 is hiertoe een bovenregionaal afstemmingstraject overeengekomen waarbij uitbreidingsvragen voor (X)XL-logistiek op een beperkt aantal locaties kan landen in Brabant.

- De locatie/het terrein kent een logistiek/industrieel profiel. Dat wil zeggen; er zijn nu al diverse (grote) logistieke en/of productiebedrijven gevestigd, waardoor synergie tussen bedrijven en collectieve voorzieningen mogelijk zijn.
- Er is een vorm van clustering van grootschalige logistiek aanwezig op de locatie en/of in de omgeving van de locatie.
- Gelet op de ambities van multimodaal vervoer en modal shift is er in de directe omgeving een spoor- of bargeterminal aanwezig, waar logistieke bedrijven gebruik van kunnen maken.
- Er zijn op de locatie koppelkansen mogelijk tussen logistiek en overige bedrijven/omgeving, bijvoorbeeld waar het gaat om levering/ontvangen van energie, gebruik/ontvangen van warmte, etc.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de terreinen die Stec Groep adviseert als mogelijke locaties voor grootschalige logistiek. Daarbij geeft de tabel een overzicht van terreinen die nu (vrijwel) volledig zijn uitgegeven en waar herontwikkeling mogelijk kansrijk is en plekken die nog in uitgifte zijn (en waar herontwikkeling voorlopig niet aan de orde is). Herontwikkeling op alle overige bedrijventerreinen is daarmee onwenselijk. Hierbij overigens wel de kanttekening dat er vaak wel planologische mogelijkheden zijn voor herontwikkeling naar grootschalige logistiek. Zaak is om via (bestaand) instrumentarium deze mogelijkheden te beperken (zie hiervoor advies 2, 3 en 4).

Tabel 4: Advies Stec Groep voor selectie bestaande terreinen voor grootschalige logistiek

	West-Brabant	Midden-Brabant
Toplocaties voor herontwikkeling	• Noordland, Bergen op Zoom** • Lage Meren, Bergen op Zoom • Theodorushaven, Bergen op Zoom** • The Greenery/IABC, Breda • Heilaar-Noord, Breda • Krogten-Zuid&Noord, Breda** • Emer-Noord, Breda • Hazeldonk, Breda • Hoogeind, Breda (alleen noordelijke deel - Baarschot)** • Vosdonk, Etten-Leur* • Dombosch I, Geertruidenberg* • Haven Moerdijk, Moerdijk** • Everdenberg, Oosterhout* • Vijf Eiken, Oosterhout* • Weststad (diverse fasen), Oosterhout • Borchwerf-Noord, Roosendaal • Majoppeveld (diverse fasen), Roosendaal	• Broekakkers, Gilze-Rijen • Kraaiven, Tilburg** • Katsbogten, Tilburg • Loven, Tilburg** • Vossenberg (West & Scheg), Tilburg • Haven (diverse fasen), Waalwijk**
Nieuwe terreinen (nog uitgeefbaar)	• Voet Bavelse Berg, Breda • Rithmeesterpark, Breda • Borchwerf II (diverse deelgebieden), Halderberge/Roosendaal • Logistiek Park Moerdijk, Moerdijk • Everdenberg Oost (<5 hectare)	• Vossenberg West II, Tilburg • Wijkevoort, Tilburg • Haven 8 Oost, Waalwijk
Onwenselijke locaties	Alle overige bedrijventerreinen in West-Brabant	Alle overige bedrijventerreinen in Midden-Brabant
* op deze locaties is de infrastructuur mogelijk een beperking voor herontwikkeling naar grootschalige logistiek. Bij de afweging of deze locaties in aanmerking komen voor herontwikkeling is dit een belangrijk criterium. ** op deze locaties zijn ook hogere milieucategorieën toegestaan of zijn watergebonden kavels gelegen. Hier dient een zorgvuldige afweging gemaakt te worden over al dan niet herontwikkelen van delen van het terrein voor grootschalige (droge) logistiek.		

Herontwikkeling zorgt voor impuls op bestaande bedrijventerreinen.....

Herontwikkeling biedt (vaak) nieuwe werkgelegenheid en nieuw élan voor verouderde bedrijventerreinen. De bestaande voorraad bedrijventerreinen (en zeker ook de grotere kavels) zijn van belang voor de lokale economie. 35 tot 40% van de werkgelegenheid is op bedrijventerreinen gevestigd. Het gaat om circa 7.000 hectare in Midden- en West-Brabant. Circa 45% (ruim 3.000 hectare) van die 7.000 hectare betreft een perceel groter dan 3 hectare. Het vitaal houden van deze bestaande voorraad zorgt voor toekomstwaarde en investeringspotentie op de bedrijventerreinen. Ook herontwikkeling voor grootschalige logistiek biedt

een impuls voor bestaande bedrijventerreinen, mits de focus ligt op een selectief aantal terreinen die ook deze opgave goed kunnen faciliteren.

....en remt bovendien de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen

Bovendien is er een verband tussen de behoefte aan nieuw terrein en de kwaliteit van de bestaande voorraad. Een sterk verouderde bestaande voorraad bedrijventerreinen lokt vraag naar nieuw terrein uit. Gemeenten, regio en provincie hebben dus een belang bij een vitale bestaande voorraad bedrijventerreinen. In de prognose van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met een courante voorraad van bestaande bedrijventerreinen in Midden- en West-Brabant. Dit betekent dat er sprake is van herontwikkeling en herinvulling van bestaande bedrijfspanden. Als dit niet het geval is, dan ontstaat 'extra' vraag naar nieuw bedrijventerrein. Als gemeenten, regio en provincie er niet in slagen om circa 15 á 20% van de vraag naar grootschalig logistiek vastgoed te faciliteren op bestaande bedrijventerreinen, dan ontstaat een extra vraag naar nieuwe bedrijventerreinen (greenfields). Het gaat dan om circa 120 tot 125 hectare aan extra ruimtebehoefte tot en met 2030. Herontwikkeling van brownfields is dus een uitstekende strategie om verdere verrommeling van het landschap tegen te gaan.

KRUIP DICHTER OP DE MARKT OM BROWNFIELD-HERONTWIKKELING AAN TE JAGEN

De ontwikkelde Brownfields Potentie Indicator (BPI) biedt nieuwe inzichten over de courantheid van plekken voor grootschalige logistieke activiteiten in Midden- en West-Brabant. Lokale kennis en data is noodzakelijk om de potentie van plekken op waarde te schatten. Door de uitkomsten uit dit onderzoek **verder te verrijken met lokale data en kennis** kruipt de overheid dichter op de markt. We denken aan kennis over groeiende en krimpende bedrijven, (periodieke) accountgesprekken en/of investeringsdynamiek. Hierdoor kan sneller gehandeld worden. Marktpartijen werken ook zo. Via *business intelligence* en lokale marktkennis weten zij vaak al posities in te nemen op bestaande bedrijfskavels. Gemeenten verliezen hiermee de regie en/of kunnen beleidsambities niet realiseren. Om te voorkomen dat ontwikkelingen zich op ongewenste plekken voordoen, adviseren we de gemeente **actief beleid te voeren op bestaande bedrijventerreinen**. Dit kan bijvoorbeeld door plekken aan te wijzen waar grootschalige logistiek zich wel of niet kan vestigen (en dit te verankeren in Omgevingsvisie of bestemmingsplan/Omgevingsplan), of door actief beleid te voeren op leegkomende plekken.[9]

Vanuit dit perspectief ligt er een **noodzaak om veel energie en mankracht te zetten op de bestaande bedrijven en bedrijventerreinen**. Via accountmanagement kunnen wensen, kansen en bedreigingen worden opgespoord zodat vroegtijdig gewerkt kan worden aan verbetering van het ondernemersklimaat op de terreinen. Dit kan meegenomen worden met andere thema's waarvoor accountmanagers regelmatig bij bedrijven op bezoek gaan, zoals arbeidsmarkt, openbaar gebied, veiligheid/ondermijning, energie/duurzaamheid. Uit de gesprekken is gebleken dat de gemeenten in Midden- en West-Brabant goed op de hoogte zijn wat er op de bedrijventerreinen en op de bedrijfskavels speelt. Dit is een sterk vertrekpunt. Toch zijn er ook plekken op bedrijventerreinen die minder bekend zijn, of waar contact met de ondernemers nog maar beperkt is (deels ook omdat de hoofdzetel van bedrijven in het buitenland gevestigd zijn).

[9] Een mooi voorbeeld van een actieve aanpak door de gemeente betreft de voormalige Fri-Jado-locatie op bedrijventerrein Vosdonk in Etten-Leur. Het bedrijf was in gesprek met de gemeente over uitbreiding en vernieuwing van de bedrijfslocatie. Nadat duidelijk was dat het bedrijf niet op de bestaande locatie kon blijven, is gekeken naar vestiging elders op Vosdonk. Ook dat bleek niet mogelijk. Het bedrijf heeft inmiddels een nieuwe locatie in Roosendaal gerealiseerd. De gemeente heeft de gronden van Fri-Jado verworven met de intentie om het kavel (circa 6,5 hectare) te herontwikkelen voor MKB-bedrijven van 3.000 tot 5.000 m² kavel. De gemeente acht grootschalige logistiek op deze locatie onwenselijk gelet op de nabijheid van de woonomgeving en de afstand tot de snelweg. Grond en opstallen moeten nog gesaneerd worden en het bestemmingsplan aangepast. Zonder actief beleid en visie van de gemeente Etten-Leur was de locatie mogelijk op de markt gekomen voor herontwikkeling voor grootschalige logistiek. Nu kan de gemeente haar beleidsambities verwezenlijken.

Advies 2: Koppel de afspraken over selectief beleid aan programmeringsafspraken en investeringsagenda

Bestaande en nieuwe bedrijventerreinen zijn sterk verbonden met elkaar

Bestaande bedrijventerreinen vormen de *backbone* van de economie in Midden- en West-Brabant. Een groot deel (indicatief tussen 50 en 70%) van de nieuwe bedrijven op greenfields komt van bestaande bedrijventerreinen (door ruimtegebrek, verplaatsing of veroudering van bestaande huisvesting), bedrijven die al in de regio gevestigd zijn.

CARROUSEL KAN KNELPUNT OPLOSSEN

Bestaande en nieuwe terreinen 'verknopen' kan op regionaal niveau vorm krijgen. De praktijk in Midden-Brabant wijst dit uit. Hier vindt regelmatig overleg plaats tussen Tilburg en Waalwijk over dynamiek onder bedrijven, leads voor vestiging en acquisitie. Voor een brownfield-herontwikkeling aan de Industrieweg in Waalwijk werd het bedrijf SIG-Benelux gecontracteerd. Voor het bedrijf bood dit een goede kans om activiteiten te concentreren en invulling te geven aan groeiambities. De achtergebleven locatie in Tilburg op Loven wordt direct ook ingevuld en gebruikt als uitbreiding/optimalisatie voor de Railterminal Tilburg. Hiermee ontstaat een win-winsituatie. Doordat de gemeenten Tilburg en Waalwijk regelmatig overleggen kon snel worden geacteerd. Deze casus laat zien dat **regionale samenwerking, gericht accountmanagement en afstemming van meerwaarde is voor het verbinden van investeringen en initiatieven op bestaande bedrijventerreinen**.

Programmeringsafspraken: meer plek voor bestaande terreinen

In de programmeringsafspraken die regio's en provincie opstellen ligt de focus vaak op de nieuw te ontwikkelen locaties. Gelet op het belang is het wenselijk om ook **voldoende aandacht** te hebben voor bestaande bedrijventerreinen. In de huidige afspraken wordt vaak wel de notie gemaakt van het belang van de bestaande voorraad, maar worden **beperkt afspraken** gemaakt over hoe deze te versterken. In Midden- en West-Brabant zijn er veel plekken in de bestaande voorraad met een bovenlokale en regionale uitstraling. Logistieke clusters in Midden- en West-Brabant zijn onder andere bedrijventerreinen Noordland, Moerdijk, Borchwerf, Majoppeveld, Vosdonk, Heilaar, Krogten, Weststad, Dombosch, Haven, Vossenberg (West), Kraaiven en Loven. Op deze terreinen liggen – zo blijkt uit onze BPI – kansen voor herontwikkeling op (middel)lange termijn.

Het vitaal houden van deze plekken en zorgen dat hier investeringskansen verzilverd worden, moet **een plek krijgen binnen de programmeringsafspraken**. Welke knelpunten ervaren bedrijven hier? Wat zijn kansen voor verbetering van het vestigingsklimaat? Welke investeringsdynamiek hebben zittende bedrijven? Welke potentie bieden brownfields? Is er schuifruimte? Wie pakt dit op? En hoe? De afgelopen drie jaar vond 30% van het transactievolume in de logistiek plaats op een brownfield. Ook uit de BPI komt naar voren dat er op korte en middellange termijn ruimte op brownfields (her)ingevuld kan worden. Sterker; als het transactievolume te sterk daalt (en er dus minder herontwikkeling is), dan zijn meer greenfield-locaties nodig. Immers, de uitgifte zal dan hoger liggen. Gelet op de huidige discussie zal hiervoor veel maatschappelijke weerstand zijn. Tegelijkertijd zorgt schaarste voor meer druk op de bestaande bedrijventerreinen waardoor herontwikkeling opportuun wordt. Dit toont de noodzaak om ook bestaande bedrijventerreinen (en locaties op die terreinen voor grootschalige logistiek) mee te nemen in de programmeringsafspraken. Dit mede ook vanuit het voorkomen van wildgroei van grootschalige logistieke herontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen.

Welke afspraken ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen op te nemen in de regionale programmeringsafspraken om brownfield-herontwikkeling te stimuleren?

We bevelen een aantal afspraken aan voor de regionale programmeringsafspraken, te weten:

1. **Opnemen van gewenste locaties voor grootschalige logistiek (>3 hectare) op bestaande (en nieuwe) terreinen.** In het proces om te komen tot de programmeringsafspraken in Midden- en West-Brabant worden de voorkeurslocaties voor herontwikkeling vastgelegd en afgesproken wordt welk

instrumentarium (door provincie en gemeenten) ingezet gaat worden om dit te effectueren. Het overzicht met de +/- 35 locaties (advies 1 Stec Groep) vormt hiervoor de basis.

Borging van de keuze voor terreinen kan plaatsvinden in de Omgevingsverordening (of via een parapluplan). Hierin wordt opgenomen een maximale kavelgrootte voor logistiek (bv. > 3 hectare of > 5 hectare) en een lijst met (deelgebieden van) bedrijventerreinen waar vestiging mogelijk is (en uitgewerkt in een kaartbeeld). Door hierin gezamenlijk op te trekken ontstaat een level playing field voor de markt, en sturing naar de gewenste plekken. Een nadere uitwerking van instrumentarium moet onderdeel zijn van vervolg in de regio's.

2. **Regionale afspraak over het 'beter benutten' van watergebonden (en hogere milieucategorie) bedrijfskavels** in Midden- en West-Brabant. In de programmeringsafspraken wordt de afspraak gemaakt om watergebonden kavels exclusief te behouden voor watergebonden bedrijven (of kavels waar hogere milieucategorie mogelijk is te behouden voor deze doelgroep). Op deze kavels zijn nu vaak niet-watergebonden (of lichtere) bedrijven gevestigd. Op enkele plekken liggen – aldus de BPI – kansen voor herontwikkeling. Het zou zonde zijn als 'droge' logistiek zich hier vestigt.

   Diverse gemeenten hebben bestemmingsplannen gewijzigd en daarin opgenomen dat huidig gebruik mogelijk is, maar bij vervreemding een watergebonden bedrijf op de locaties gevestigd moet worden. In de regionale programmeringsafspraken kan met de gemeenten hierover een termijn/afspraak gemaakt worden. Zo wordt voorkomen dat plekken aan het water en investeringen in infrastructuur niet optimaal benut worden. Regiogemeenten pakken dit op, de provincie ziet toe op het nakomen van deze afspraak.

3. Binnen de programmeringsafspraken pleiten we voor **verdergaande afspraken over achterblijvende locaties, door de regionale meerwaarde van bedrijven te beoordelen**. In Midden-Brabant is in de programmeringsafspraken bijvoorbeeld opgenomen dat de regiogemeenten conform de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking handelen (conform Omgevingsverordening) en dus eerst kijken naar de mogelijkheden op de bestaande bedrijfslocatie (bv. door intensivering of door uitbreiding op naastgelegen kavel) en pas daarna mogelijkheden bieden voor vestiging op een greenfield. In West-Brabant zijn afspraken gemaakt over hoe om te gaan met de bestaande voorraad via bijvoorbeeld een stroomschema dat doorlopen moet worden bij huisvestingsvraagstukken. Bij huisvestingsvraagstukken voor nieuwe locaties wordt – conform de Aanpak Werklocaties 2020-2023 – een regionale meerwaardebenadering gehanteerd. Bedrijven moeten een bijdrage leveren aan de regionale economie of het regionale ecosysteem.

   Hoewel de invloed van de (lokale) overheid op bestaande locaties kleiner is dan op nieuwe locaties vinden we het noodzakelijk dat de regio's in de programmeringsafspraken opnemen ook de achterblijvende locaties vanuit deze principes (huisvestingsprotocol en regionale meerwaardebenadering) te benaderen. Extra inzet van accountmanagement is hiervoor noodzakelijk. De regio is hiervoor aan zet en de provincie ziet op de afspraken toe.

4. Nog voordat het bedrijf tekent voor een nieuwe locatie is een ideaal moment om ook te **beoordelen of de achtergebleven plek potentie biedt voor herontwikkeling**.[10] Zodra het bedrijf vertrokken is en een investeerder neemt positie in, wordt het moeilijker om een gewenste ontwikkeling af te dwingen. Uit gesprekken met marktpartijen en gemeenten blijkt dat er diverse nieuwbouwontwikkelingen spelen, waarbij bestaande locaties (DC's) achtergelaten worden. Kortom, een ideaal moment om herontwikkeling met de eigenaar te bespreken en eventueel hierin te participeren. Het gaat dan niet zozeer om actieve grondpolitiek (hoewel dit wel een van de opties kan zijn), maar om het faciliteren

[10] In Midden- en West-Brabant zijn enkele nieuwe bedrijventerreinen in ontwikkeling die (a) door publiek-private entiteiten in de markt worden gezet en (b) een specifiek vestigingsprofiel kennen. Op deze locaties is het passen binnen het 'thema' van belang. Er zijn vooralsnog geen afspraken hoe partijen omgaan met achterblijvende locaties. We pleiten dus voor het toevoegen van een dergelijke werkwijze/afspraak, ook voor deze locaties.

van een gewenste ontwikkeling. Hiervoor is kennis en inzicht nodig en zijn actuele ruimtelijke kaders wenselijk om ontwikkelingen aan te jagen (zie ook het eerste advies). Gemeenten zijn hiervoor in principe aan zet, na een regionale afspraak hierover.

5. **Regionale afspraken over uniforme grondprijssystematiek.** In logistiek vastgoed wordt op dit moment veel geld verdiend. Ondanks een hogere (vraag)prijs voor greenfieldlocaties merken we dat er nog steeds plekken onder de marktwaarde verkocht worden. Dit stimuleert de herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen niet. Regionaal de afspraak maken om een uniforme methodiek voor grondprijzen te hanteren voor grootschalige logistiek in Midden- en West-Brabant (en eventueel andere regio's in de Goederenvervoercorridor), draagt bij aan 'druk' op de bestaande bedrijventerreinen en voorkomt 'sprinkhanengedrag'. Hierdoor komt de businesscase op green- en brownfieldlocaties dichter bij elkaar te liggen. Regio en provincie nemen hiertoe het initiatief.[11]

Investeringsagenda bedrijventerreinen kan knelpunten wegnemen voor herontwikkeling

Reserveer voldoende middelen voor het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen. Dit komt bovenop het maken van regionale programmeringsafspraken voor bestaande bedrijventerreinen. Vanuit breder perspectief (samenhang en integraliteit van middelen) gaat het dan om de maatschappelijke opgaven die voor bedrijventerreinen en de regionale economie van belang zijn (energietransitie, transitie naar circulaire economie, opleiden/arbeidsmarkt, etc.) en de toekomstbestendigheid van terreinen (zoals investeringen in de bereikbaarheid van gebieden zowel via de weg als andere modaliteiten). Door het wegnemen van knelpunten stimuleert en faciliteert u investeringen op bestaande bedrijventerreinen.

In West-Brabant is het voornemen om een **investeringsagenda** op te stellen. We adviseren om hierin ook op te nemen welke investeringen nodig zijn om op gewenste locaties toekomstbestendig te worden voor grootschalige logistiek. De bestaande bedrijventerreinen en herontwikkeling van brownfields zijn daarbij een belangrijke pijler wat ons betreft. Het gaat dan om het wegnemen van knelpunten op bestaande bedrijventerreinen die nu investeringen / herontwikkeling in de weg zitten. Hierbij denken we aan knelpunten op het vlak van mobiliteit en bereikbaarheid (bv. aansluiting van locatie op de snelweg, doorstroming van verkeer, capaciteit vergroten van onderliggend wegennet), milieuruimte of verontreiniging (bv. sanering van vervuilde percelen, het herverdelen van de beschikbare milieu- en geluidsruimte) en het zorgen voor een sterke, toekomstbestendige energie-infrastructuur op de locatie (bv. eigen energieopwekking op bedrijventerrein, voldoende capaciteit, mogelijkheden voor teruglevering). Ook kan in de investeringsagenda een risico-analyse (en reservering) gemaakt worden voor mogelijke planschadeclaims als gevolg van het selectiever beleid op brownfields.

WAT KAN EEN GEMEENTE ZELF DOEN OM HERONTWIKKELING TE STIMULEREN?

Enkele tips en aanbevelingen aan gemeenten voor het aanjagen en behouden van toekomstbestendige bedrijventerreinen:

- Gemeenten kunnen in de (nog op te stellen) Omgevingsvisie gewenste en ongewenste ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen duiden. Door in de visie beleid hierover te implementeren en dit vervolgens te vertalen in Omgevingsplannen ontstaat sturing op plekken.
- Zaak is om – ook in economisch mindere tijden – niet te bezuinigen op bedrijvencontact.
- Niet bezuinigen, maar investeren op beschikbare capaciteit en middelen voor het (snel) aanpakken van knelpunten of investeringen in het verbeteren van de operationele bedrijfsvoering van bedrijven. Denk in dit verband bijvoorbeeld aan investeringen in de bereikbaarheid van bedrijventerreinen, personeel en/of de multimodale ontsluiting van terreinen.

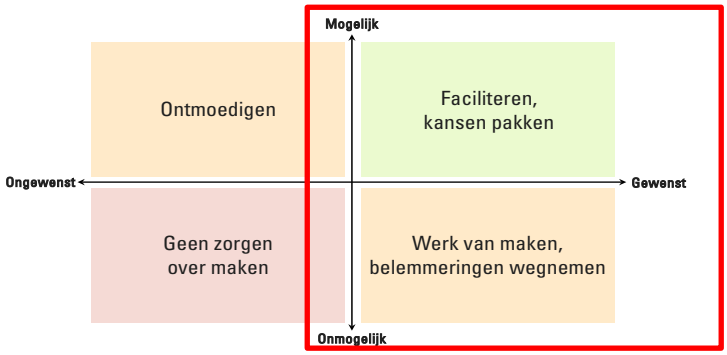
[11] Hierbij overigens ook de kanttekening dat niet alle nieuwe locaties door overheden worden uitgegeven. Hierdoor is de invloed / mogelijkheid tot sturing beperkt.

- Zorgen voor investeringsgerichte bestemmingsplannen (of Omgevingsplannen) met mogelijkheden voor bedrijven om te voldoen aan moderne kwaliteitseisen, zoals bouwhoogte en duurzaamheid. Wanneer is een bestemmingsplan investeringsgericht? We denken dan vooral aan een bouwhoogte van minimaal 15 meter, een bebouwingspercentage van 50 tot 70% (of hoger), de verplichting om parkeren op eigen terrein op te lossen (eventueel slechts beperkt op maaiveld) en het eisen van duurzaamheidsinvesteringen (zoals zon-op-dak, klimaatadaptatie en/of kwaliteitsniveau van BREEAM-certificering). Met name op oudere bedrijventerreinen zijn de bestemmingsplannen (voorschriften en regels) vaak minder courant. Met name een beperkte bouwhoogte of maximale kavelomvang kan beperkend zijn voor de herontwikkeling van plekken.

Advies 3: Zet instrumentarium in om selectief beleid uit te voeren

Gewenste plekken waar herontwikkeling nu zonder meer mogelijk is, dan wel onmogelijk is vanwege belemmeringen, verdienen een sterke aanpak om tot ontwikkeling te komen. We benoemen een viertal instrumenten om te sturen op gewenste locaties voor grootschalige logistiek.

Figuur 4: Sturen op gewenste en (on)mogelijke locaties



Versnellingstafels en procescapaciteit organiseren

Om (meer) plannen tot uitvoering te brengen adviseren we **(sub)regionaal versnellingstafels te organiseren**. Hieraan nemen in elk geval deel: lokaal actieve (logistiek) ontwikkelaars, beleggers en bouwers, provincie en (mogelijk) adviseurs. Allereerst wordt het belang van herontwikkeling geschetst. Daarna wordt gekeken of er op korte en middellange termijn kansen zijn of waar marktpartijen tegenaan lopen (en/of posities hebben). Eerste analyses over kansrijke plekken worden gedeeld met de markt en waar mogelijk aangevuld. Met behulp van deze kansen wordt gekeken waar daadwerkelijk tot actie kan worden overgegaan en knelpunten op te lossen waar nodig. Indien gewenst kan de versnellingstafel ook alleen opgepakt worden door overheden. Marktpartijen kunnen dan één-op-één gevraagd worden deel te nemen. Zo wordt strategisch gedrag voorkomen.

In het verlengde hiervan adviseren we ook de **inzet van extra procescapaciteit**. De inzet van een 'oliemannetje' die spreekt met bedrijven op kansrijke herontwikkelings-plekken om te inventariseren of er kansen zijn voor herontwikkeling/relocatie. Samen met gevestigde bedrijven, eigenaren en/of marktpartijen wordt gekeken naar een haalbare businesscase. Het kan gaan om de volgende inzet:

- Optimalisatie van projecten bijvoorbeeld door specifiek advies en/of onderzoek.
- Van plan naar actie zoals het wegnemen van drempels, bij elkaar brengen van partijen, brugfunctie naar diverse ambtelijke afdelingen, schakelen of verbinden met specifieke marktpartijen.
- Ondersteuning gemeentelijke projectteams die werken aan een specifiek project.
- Inzet van expertise op specifieke onderwerpen, zoals expertise op wet en regelgeving en planeconomie.
- Financiële invulling, waaronder een bijdrage voorbereiden voor het herstructureringsfonds.

Opzetten van een fonds om herontwikkeling (mede) te financieren (indien wenselijk opnemen in regionale programmeringsafspraken)

Via een revolverend fonds kan actief geparticipeerd worden in herontwikkeling, intensivering en kwaliteitsverbetering van grootschalige bedrijfskavels. Op projectniveau (individuele cases/terreinen) kan een dergelijk fonds een bijdrage leveren aan herontwikkeling. Het fonds/vehikel kan (1) zelf participeren in een gebiedsontwikkeling (bv. verwerven, saneren, hernieuwd uitgeven), kan (2) bijdragen via een achtergestelde lening en daarmee kapitaal lenen aan een marktpartij om herontwikkeling mogelijk te maken. Eventueel kan (3) ook een garantstelling gegeven worden voor de lening van de marktpartij. De overheid kan kapitaal tegen een gunstiger tarief verwerven (of financieren) dan marktpartijen, waardoor herontwikkeling eerder rendabel te maken is. De grond kan dienen als onderpand. Nu is de neiging van marktpartijen om pas te investeren in herontwikkeling als een eindgebruiker in zicht is. Hierdoor zijn beperkt bestaande kavels 'op voorraad'.

REGIONAAL ONTWIKKELFONDS (ROW) STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

In het ROW hebben het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en (destijds) de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) hun expertise, netwerk en financiële slagkracht gebundeld om (her)ontwikkelingsprojecten te realiseren. Van belang hierbij is dat het ROW een samenhangend pakket is van programmeringsafspraken (over bestaande en nieuwe terreinen) en een financieel arrangement.

Het ROW wordt ingezet om projecten van regionaal economisch belang te realiseren die anders niet, of veel langzamer van de grond zouden komen. Gemeenten en provincie brengen ieder investeringskapitaal in. Het investeringskapitaal wordt revolverend ingezet, waarbij de kosten voor het managen van het fonds uit de bijdragen van partijen/ het rendement vergoed moet worden. Geld dat retour komt, kan opnieuw worden ingezet binnen de doelstelling van het fonds. Financiering vanuit het ROW vindt plaats in de vorm van een lening of een garantiestelling. De planontwikkeling die vooraf gaat aan een financieringsaanvraag valt buiten de scope van het ROW. Hiervoor is gekozen om het fonds zo min mogelijk te belasten met plankosten en personeelskosten. Begeleiding door gemeenten en provincie in de planontwikkelingsfase is van groot belang om te komen tot goede financieringsaanvragen. Na een evaluatie is besloten om ook lagere investeringsbedragen in aanmerking te laten komen voor een bijdrage uit het fonds.

Een voorbeeldproject waarbij subsidie is verstrekt is de uitbreiding van het Food Tech Brainport in Helmond. Het betrof een project waarbij cofinanciering is verleend om de productiefaciliteit uit te breiden op naastgelegen kavel.

Een fonds kan **worden opgezet voor herontwikkeling van brownfields, maar ook onderdeel zijn van een op te zetten investeringsagenda**. Naast een startkapitaal bijeengebracht door overheden, wordt het fonds gevuld met een afdracht per m² op uit te geven bedrijventerrein. Het houdt in dat een marktpartij/bedrijf bij de koop van een bedrijfskavel (van een specifiek benoemd bedrijventerrein) een extra bedrag bovenop de grondprijs betaald en de uitgevende partij dit afdraagt in het fonds. Het geld in het fonds kan ingezet worden om kansrijke herontwikkelingen door marktpartijen (mede) te financieren. Hieraan kunnen condities worden verbonden wanneer de marktpartij voor een bijdrage uit het fonds in aanmerking komt (bijvoorbeeld dat het plan voor herontwikkeling goedgekeurd moet zijn door college van B&W). Het te heffen extra bedrag op de nieuw uit te geven kavels komt niet ten laste van de bestaande exploitaties van de betreffende terreinen. Het is expliciet een bijdrage aan sloop, herontwikkeling en kwaliteitsbehoud van bestaande panden/kavels ('statiegeld' of 'verwijderingsbijdrage') en dus iets anders dan een herstructurering(sfonds) op basis van verevening. Daarbij worden de grex-opbrengsten (positieve saldi) die gerealiseerd worden door de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen gebruikt om herstructurering te financieren. We verwachten dat een bedrag van circa 10 euro per m² nodig is om een fonds op te tuigen met voldoende middelen. Het is wel noodzakelijk dat de nu nog te ontwikkelen terreinen meedoen in een dergelijke regeling. Spelregels zullen moeten worden gemaakt om heldere afspraken vast te leggen.

Specifieke privaatrechtelijke instrumenten voor gemeenten in te zetten voor cases

Privaatrechtelijke instrumenten kunnen daarnaast bijdragen aan herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen voor grootschalige bedrijven/logistiek. Een aantal instrumenten[12] die ingezet kunnen worden in **specifieke cases** waar gemeenten tegenaan lopen:

1. Compensatiefonds: afspraak met marktpartij/eindgebruiker om kavel te verwerven op een vooraf bepaalde tijd, tegen een vooraf bepaalde vergoeding/waardering. Hiermee kan gebruiker alternatief zoeken om activiteiten voort te zetten.
2. Transitie-exploitatie: bij leegstand 'strategische' positie verwerven en tijdelijk exploiteren (verhuren) om inkomsten te genereren en op termijn grotere herontwikkeling mogelijk te maken (als het buurkavel ook beschikbaar komt of te verwerven valt).
3. Stedelijke kavelruil: Voor XXL is veel ruimte nodig. Op bestaande bedrijventerreinen is het eigendom vaak versnipperd en zijn meerdere eigenaren nodig om een herontwikkeling tot stand te brengen. Dit geeft macht aan de 'dwarsliggers'. Via een wettelijke regeling voor stedelijke herverkaveling kan een eigenaar 'gedwongen' worden om bij de herontwikkeling mee te participeren. Op dit moment is stedelijke herverkaveling alleen op vrijwillige basis. Dwang is niet mogelijk. Dat betekent dat de plannen alleen door kunnen gaan als alle betrokken partijen zich kunnen vinden in de plannen. Bij meer doorzettingskracht (bijvoorbeeld 70-80% van de eigenaren in het gebied wil meedoen) ontstaat een systeem waarin meer investeringen (en daarmee toekomstige waarde) in bestaande bedrijventerreinen plaatsvinden, zonder dat de overheid het onteigeningsrecht hoeft toe te passen.
4. Verhandelbare ontwikkelrechten bij een (greenfield)ontwikkeling. Verhandelbare ontwikkelingsrechten geven de mogelijkheid tot kostenverevening van investeringen in de sloop van bestaande bedrijfspanden, doordat zowel het nieuwe programma als de sloop van het vastgoed een commerciële waarde genereren. Zonder onttrekking van een bedrijfspand (sloop, herinrichting) is er geen nieuw recht op ontwikkeling van nieuwbouw en zonder dat nieuwe verhandelbare ontwikkelingsrecht kan er geen omgevingsvergunning worden verleend. De ontwikkelrechten en plichten kunnen onderling worden verhandeld. Belangrijk is te komen tot verankering daarvan in bijvoorbeeld een (regionale) omgevingsvisie.
5. Onteigening/verwerving: incidenteel in te zetten instrument om strategische posities te verwerven. Het is een relatief zwaar instrument en kan zeer hoge investering tot gevolg hebben. Een laatste middel om grondeigenaren op strategische posities te dwingen grond over te dragen. Mogelijk kan het Provinciaal Ontwikkelbedrijf een bijdrage leveren. Bij verhuiswens van een bedrijf en gesprek hierover met de gemeente (of een gemeente in de regio) momentum om tot verwerving over te gaan.

HOUD VINGER AAN DE POLS DOOR DYNAMISCHE MONITORING

De uitkomsten van dit onderzoek zijn een momentopname. Er is gebruik gemaakt van data en bronnen die jaarlijks wijzigen en daarmee snel verouderen. We adviseren om de **uitkomsten van dit onderzoek regelmatig te actualiseren** (minimale frequentie tweejaarlijks, liefst dynamisch[13]). De provincie heeft hierbij een belangrijke rol, mede gelet op het informeren van gemeenten over ontwikkelingen op werklocaties. Van belang is daarbij wel om de data te optimaliseren en verbeteren waar mogelijk. We denken in dit verband aan verbeteringen in de gegevens over werkgelegenheid per vestiging, het basisbestand over verkaveling en percelen en data over bedrijfsgebouwen. Overigens heeft de provincie Noord-Brabant de databestanden al goed op orde in vergelijking met andere provincies. Echter, er is altijd ruimte voor verbetering, zoals de aansluiting met het Data Warehouse van de provincie.[14]

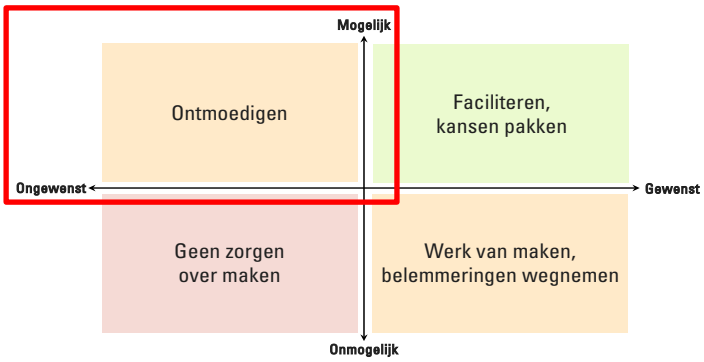
[12] De instrumenten behoren tot de 'gereedschapskist' van gemeenten en kunnen in specifieke cases worden ingezet, al naar gelang de situatie en behoefte.
[13] De indicatoren in de BPI worden jaarlijks/continue geactualiseerd. Het is van groot belang dat gemeenten, regio en provincie het belang van actuele data onderkennen en investeren in het actueel houden van bronbestanden. Zonder deze data blijft sturen op actuele ontwikkelingen moeilijk/onmogelijk. Marktpartijen monitoren wel. In dat geval loopt de overheid achter op de markt.
[14] Om dit te kunnen realiseren is de basisdata van belang. Dit betekent een koppeling van data omtrent eigendom van percelen en omgevormd naar verkaveling op bedrijventerreinen. Overige data is vervolgens hieraan te koppelen. Enige bewerking van data is daarbij overigens wel noodzakelijk.

Grootste voordeel van dynamische monitoring is dat gemeenten hierdoor dichter op de markt komen. Zoals gezegd is de huidige meting een 'nulmeting'. Bij dynamische monitoring komen plekken naar boven die (sterk) verbeteren of juist (sterk) verslechteren. Dit kan de inzet van accountmanagement trechteren. Bovendien kan het **huidige model uitgebreid worden** met nieuwe indicatoren. We denken bijvoorbeeld aan informatie over huisvestingsdynamiek (bijvoorbeeld beschikbaar via provincie, BOM, REWIN [15] of leads beschikbaar bij gemeenten) of over faillissementen van bedrijven. Door eerder op de hoogte te zijn van een verhuiswens of vertrek van een bedrijf is het mogelijk om samen met de eigenaar van de grond een **strategie te bepalen voor de locatie**. In feite kan een gemeente dus proactief aan de slag met de resultaten en de resultaten actueel houden door lokale informatie toe te voegen aan het model.

Advies 4: Ontmoedig herontwikkeling op ongewenste locaties

We zoomen ook in op plekken die ongewenst zijn voor herontwikkeling, maar waar deze herontwikkeling nu zonder meer mogelijk is (bijvoorbeeld omdat het bestemmingsplan de vestiging mogelijk maakt).

Figuur 5: Sturen op ongewenste plekken waar herontwikkeling mogelijk is



Ontmoedigen 'kansrijke, maar ongewenste locaties' op 75 bedrijventerreinen vooral via publiekrechtelijk instrumentarium

De BPI geeft een beeld van plekken waar herontwikkeling opportuun is. We achten circa 75 bedrijventerreinen markttechnisch gezien aantrekkelijk voor grootschalige logistiek. Op een groot deel van de locaties zijn al logistieke activiteiten (zoals transport, grootschalige productie met veel logistieke stromen, logistieke dienstverlening, groothandel, e-commerce, etc.) gevestigd. Toch is niet op alle locaties doorontwikkeling van logistiek of vestiging van zeer grootschalige logistiek wenselijk. We denken aan plekken 'achteraf' op bedrijventerreinen, locaties zeer dicht bij de woonomgeving of plekken die qua autobereikbaarheid onwenselijk zijn. Ook zijn er (incidenteel) plekken waar wel een bedrijfsbestemming is, maar waar een logistieke herontwikkeling niet past bij de locatie of waar de locatie beter geschikt is voor andere doelgroepen (of door gemeente andere keuzes gemaakt zijn in de Omgevingsvisie). De verankering van de **locaties waar herontwikkeling naar grootschalige logistiek gewenst is wordt vastgelegd in de regionale programmeringsafspraken, inclusief in te zetten instrumentarium** vormen hiervoor de basis.

Overige instrumenten om ongewenste ontwikkeling op dit soort plekken te ontmoedigen zijn:

- **In gesprek met eigenaren** op kansrijke locaties volgend uit de BPI, maar ongewenst vanuit beleid, infrastructuur, etc. Op deze wijze sturing uitoefenen. *(-> wie? gemeenten)*
- Nemen van een **voorbereidingsbesluit** op kansrijke, maar ongewenste locaties zodat vestigingsmogelijkheden beperkt worden. Bij het nemen van een voorbereidingsbesluit moet de bestemming na 1 á 1,5 jaar gewijzigd worden. *(-> wie? gemeenten)*

[15] Gemeenten in West-Brabant werken samen door gesprekken en wensen van bedrijven te registreren in het gezamenlijke LeadMe-systeem. Door de wensen van bedrijven te koppelen aan de analyses uit de BPI wordt direct een koppeling gelegd met de potentie voor herontwikkeling. Hierdoor wordt de kansrijkheid van plekken nog duidelijker zichtbaar.

- In gesprek met eigenaren in gebied om **eerste recht van verkoop af te dwingen**. Hierdoor meer sturing op locaties wanneer deze aangeboden worden. *(-> wie? gemeenten)*
- In regionale structuurvisie/Omgevingsplan gewenste plekken benoemen en voor overige locaties een parapluplan opstellen om vestiging van bedrijven >3 hectare onmogelijk te maken. Voor zittende bedrijven geldt een uitsterfconstructie. *(-> wie? gemeenten, regio en provincie)*
- Op strategische locaties **grondpositie verwerven** zodat (lokale) overheid aan zet is bij herontwikkeling. Analoog aan Fri-Jado locatie in Etten-Leur. *(-> wie? gemeente en provincie)*

In veel gevallen gaat het om een 'juiste' timing. Door beter te weten wat speelt op bestaande bedrijventerreinen kan de gemeente anticiperen op ontwikkelingen en daarmee een voorsprong opbouwen ten opzichte van de markt.

Overige 200 bedrijventerreinen in Midden- en West-Brabant, via Omgevingsverordening en regionale afspraken

Naast de 80 kansrijke bedrijventerreinen voor vestiging van grootschalige logistiek in Midden- en West-Brabant, zijn er nog 200 overige terreinen. Het gaat dan om binnenstedelijke bedrijventerreinen, kleine bedrijventerreinen nabij dorpskernen of in het buitengebied of bedrijventerreinen op locaties verder dan 1 kilometer van de snelwegafslag. Markttechnisch (vanuit bereikbaarheid, omvang kavels, korrelgrootte, omgeving) zijn deze locatie minder / niet aantrekkelijk voor grootschalige logistiek.

Een beknopte analyse van het risico hebben we ingeschat op basis van de verkaveling (>3 hectare) en panden >15.000 m² bvo te beoordelen op deze 200 terreinen. Het blijkt dat het risico op ongewenste ontwikkelingen meevalt. We denken dat er een beperkt risico ligt op locaties als Nijverhei in Ruchpen, Dintelmond in Heijningen, De Koekoek in Zevenbergen, Oudlandsedijk in Standdaarbuiten, Tichelrijt in Dongen en Tijvoort in Goirle.

Om te voorkomen dat er ongewenste ontwikkeling voordoen op deze locaties, kan de **verankering via de regionale programmeringsafspraken en de in te zetten instrumenten** uitkomst bieden. Hierop zal wel 'snel' gehandeld moeten worden, nu is er momentum om deze afspraken te maken. **Lokaal maatwerk** zou in principe wel mogelijk moeten blijven, alleen onder zeer strikte voorwaarden. We denken bijvoorbeeld aan een lokaal geworteld logistiek bedrijf dat beperkt wil uitbreiden, of een logistieke onderneming die naast een productiebedrijf zich wil vestigen vanwege synergievoordelen. Hierbij dient uiteraard aan overige voorwaarden van het ruimtelijk beleid van de provincie en de regionale programmeringsafspraken voldaan te zijn. Gemeenten, regio en provincie zijn hiervoor aan zet.

Onderstaande tabel geeft samengevat weer welke aanbevelingen in hoofdstuk 4 zijn beschreven per partij. We onderscheiden daarbij de provincie, regio en gemeente en hebben de aanbevelingen/instrumenten geordend naar de rol van de provincie/regio/gemeente. Een nadere uitleg/toelichting is in hoofdstuk 4 gegeven.

	Provincie	Regio	Gemeente
Faciliteren en stimuleren (kennis delen, monitoring, bewustwording, etc.)	• Kennisdelen resultaten BPI • Dynamische monitoring BPI via Data Warehouse • Opzetten expertteam/oliemannetje om herontwikkeling aan te jagen of verder te brengen • Bewustwording belang bestaande voorraad bedrijventerreinen benadrukken, bv. via best practices	• Verankeren selectiviteit en regionale meerwaarde-benadering in regionale programmeringsafspraken (voor zowel bestaand als nieuw) • Focus in acquisitie-inzet gekoppeld aan Toekomstbeeld bedrijventerreinen • Regionale samenwerking en afstemming over huisvestingsvraagstukken grootschalige logistiek • Organisatie versnellingstafels (met marktpartijen) • Bewustwording belang bestaande voorraad bedrijventerreinen benadrukken	• Behoud/uitbreiden inzet op bestaande bedrijventerreinen (accountmanagement) • In gesprek met eigenaren potentiële herontwikkellocaties • Bij verhuizing; achterblijvende locatie meenemen in onderhandeling • Verrijken en actualiseren BPI met lokale kennis en informatie (over acquisitie, accountmanagement, dynamiek, huisvestingsvraagstukken, etc.) • Bewustwording belang bestaande voorraad bedrijventerreinen benadrukken
Financieren (ontwikkelen, bijdragen, etc.)	• Bijdrage aan Investeringsagenda bestaande bedrijventerreinen (of participeren in projecten van provinciaal belang via Ontwikkelbedrijf) • Participeren in individuele projecten eventueel via Ontwikkelbedrijf	• Opzetten Investeringsagenda voor bestaande bedrijventerreinen (wegnemen knelpunten) / labelen van middelen voor wegnemen van knelpunten voor bestaande bedrijventerreinen • Fondsvorming gekoppeld aan programmeringsafspraken over bestaand en nieuw • Beheer en uitvoering regionaal fonds voor brownfields (eventueel via regionale ontwikkelingsmaatschappij)	• Bijdrage aan Investeringsagenda bestaande bedrijventerreinen • Participeren in individuele projecten • Fondsvorming (gekoppeld aan programmeringsafspraken over bestaand en nieuw), afdracht (naar rato) per gemeente • Fondsvorming via extra 'opslag' op grondprijs lopende grondexploitaties logistieke terreinen (afdracht aan op te zetten fonds) • Inzet privaatrechtelijke instrumenten bij specifieke cases: grond verwerven
Reguleren (wet- en regelgeving)	• Instructieregels voor (inhoud) regionale programmeringsafspraken vastleggen in Omgevingsverordening • Verankeren regionale afspraken over bestaande (en nieuwe) vestigingsmogelijkheden voor grootschalige logistiek	• Regionale programmeringsafspraken (zie hieronder)	• Visie/beleid grootschalige logistiek vastleggen in Omgevingsvisie (waar wel/niet faciliteren grootschalige logistiek) • Verankering visie/beleid in bestemmingsplannen (bv. investerings-gerichte (bouw)regels/-mogelijkheden, gebruiksmogelijkheden (watergebonden) kavels, etc.) • Inzet privaatrechtelijke instrumenten bij specifieke cases (nemen voorbereidingsbesluit, eerste recht op koop, herverkaveling, etc.)

Bestaande bedrijventerreinen in de regionale programmeringsafspraken

Voor de regionale programmeringsafspraken zijn een aantal aanbevelingen gegeven. We ordenen deze hierna nogmaals.

1. **Verankeren keuzes voor locaties waar de vestiging van grootschalige logistiek (>3 hectare) op bestaande (en nieuwe) terreinen wenselijk is (selectiviteit)**
    a. Regio, gemeenten en provincie pakken dit gezamenlijk op.
    b. Hierin wordt opgenomen een maximale kavelgrootte voor logistiek (bv. > 3 hectare of > 5 hectare) en een lijst met (deelgebieden van) bedrijventerreinen waar vestiging mogelijk is en waar niet (en uitgewerkt in een kaartbeeld). Uitwerken spelregels voor lokaal maatwerk.
    c. Verkennen instrumentarium (provincie en gemeenten) om keuze voor aantal terreinen en deelgebieden te verankeren.
2. **Regionale afspraak over het 'beter benutten' van watergebonden bedrijfskavels en kavels voor bedrijven uit hogere milieucategorieën**
    a. Regio pakt dit op samen met de gemeenten.
    b. Hierin wordt de afspraak gemaakt om watergebonden kavels exclusief te behouden voor watergebonden bedrijven. En kavels voor bedrijven in hogere milieucategorieën voor dito bedrijven. Op (markttechnisch aantrekkelijke) kavels wordt een uitsterfconstructie opgezet en verankerd in het bestemmingsplan. Hiermee wordt huidig gebruik niet beperkt.
    c. Regiogemeenten pakken dit op, de provincie ziet toe op het nakomen van deze afspraak.
3. **Afspraken over regionale meerwaarde bedrijven bij hervestiging op achterblijvende locaties**
    a. Regio en gemeenten pakken dit gezamenlijk op
    b. In de programmeringsafspraken is opgenomen dat de regiogemeenten conform de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking handelen en dus eerst kijken naar de mogelijkheden op de bestaande bedrijfslocaties *(de gewenste plekken)* en pas daarna mogelijkheden bieden voor vestiging op een greenfield.
    c. Bij huisvestingsvraagstukken voor <u>nieuwe</u> locaties wordt een regionale meerwaardebenadering gehanteerd. Bedrijven moeten een bijdrage leveren aan de regionale economie of het regionale ecosysteem.
    d. Hoewel de invloed van de (lokale) overheid op <u>bestaande</u> locaties kleiner is dan op nieuwe locaties wordt in de programmeringsafspraken opgenomen dat regiogemeenten de achterblijvende locaties ook vanuit deze principes (huisvestingsprotocol en regionale meerwaardebenadering) te benaderen.
    e. De regiogemeenten pakken dit op, provincie ziet op de afspraken toe.
4. **Koppeling nieuw en bestaand: beoordelen of achtergebleven plek potentie biedt voor herontwikkeling**
    a. Regio en gemeenten pakken dit gezamenlijk op.
    b. Regionale afspraak dat bij gesprekken met marktpartijen/eindgebruikers over vestiging op een nieuwe locatie ook de bestaande locaties meegenomen worden in de onderhandeling. Het gaat dan om het faciliteren van een herontwikkeling indien daar aanleiding voor is.
    c. Gemeenten zijn hiervoor aan zet, na een regionale afspraak hierover.
5. **Regionale afspraken over uniforme grondprijssystematiek**
    a. Regio pakt dit op samen met de gemeenten.
    b. Regionaal wordt de afspraak gemaakt om een uniforme methodiek voor grondprijzen te hanteren voor grootschalige logistiek in Midden- en West-Brabant (en eventueel andere regio's in de Goederenvervoercorridor).
    c. Regio en provincie nemen hiertoe het initiatief.

Naast deze vijf afspraken over bestaande terreinen, kan in de regionale afspraken ook opgenomen worden de oprichting van een investeringsagenda, oprichting van een Regionaal Ontwikkelfonds Werklocaties, de inzet van aanvullende procescapaciteit en versnellingstafels en een methodiek voor fondsvorming via een opslag op de uitgifteprijs ten behoeve van brownfields.

Bijlage

Methodiek

We lichten toe welke stappen we nemen om tot de conclusies en adviezen van dit onderzoek te komen. Het gaat achtereenvolgens om (1) het maken van een selectie van bedrijventerreinen die vanuit de markt gezien interessant zijn voor vestiging van grootschalige logistiek, (2) het beoordelen van alle kavels binnen deze bedrijventerreinen op potentie voor herontwikkeling (kwantitatief en kwalitatief) en vervolgens (3) het kijken naar de (on)gewenstheid en (on)mogelijkheden op deze locaties.

1. Selectie bedrijventerreinen die markttechnisch geschikt zijn voor grootschalige logistiek

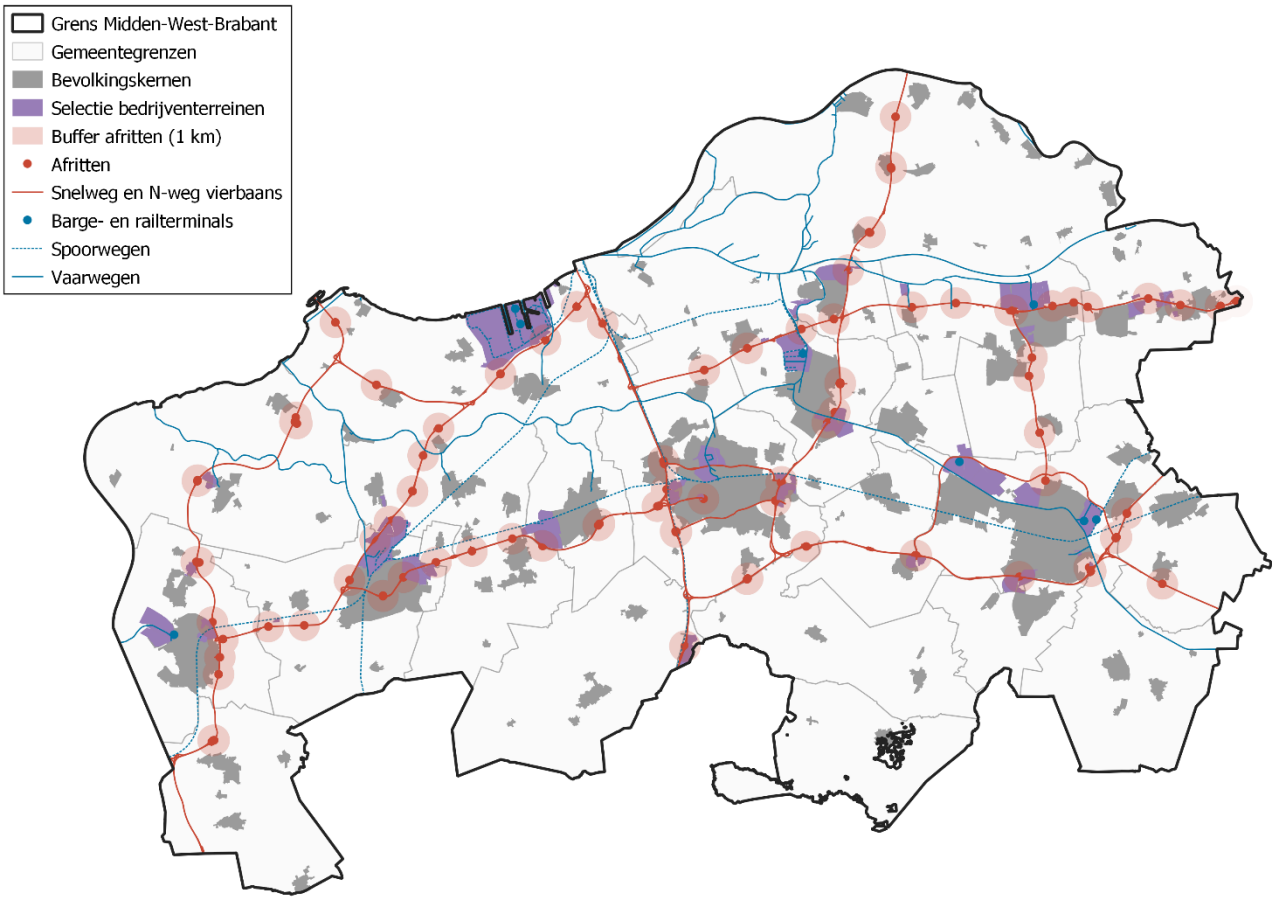
We brengen met een aantal stappen het totaal aantal terreinen met uitgegeven voorraad in Midden- en West-Brabant (275 terreinen) terug naar 80 bedrijventerreinen die markttechnisch geschikt zijn voor grootschalige logistiek.

- Allereerst selecteren we alle bedrijventerreinen met een omvang van minimaal vijf hectare netto (uitgegeven).
- Vervolgens selecteren we alleen terreinen die binnen 1 kilometer van een afrit van een snelweg of vierbaans N-weg liggen. Terreinen die verder dan 1 kilometer van een afrit gelegen zijn maar multimodaal ontsloten zijn (door middel van een barge- en/of railterminal) worden wel meegenomen in de selectie, omdat multimodale bereikbaarheid interessant kan zijn voor grootschalige logistiek.
- Als laatste stap zijn alle locaties kwalitatief afgewogen, een klein aantal terreinen is op basis van onder andere (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen / kenmerken, geobserveerde marktdynamiek en marktverwachtingen voor de toekomst toegevoegd of verwijderd uit de selectie. Uiteindelijk blijven er 80 bedrijventerreinen over die markttechnisch geschikt zijn voor grootschalige logistiek, zie ook het figuur op de volgende pagina.

Tabel 5: Ruimtelijk relevante vestigingskenmerken grootschalige logistiek

Kenmerk			Toelichting
	Ligging		Rand kern / perifeer
	Bereikbaarheid	Weg	Snelweg(afslag)/aan vierbaans N-weg
		Water/spoor	Aanwezigheid terminal / kade in directe nabijheid sterke pré, toenemend belang
		OV	Pré, toenemend belang
	Kavelomvang		• XL: 3 tot 5 hectare • XXL: vanaf 5 hectare
	Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)		• Maximale bouwhoogte: tussen 15 en 20 meter • Maximale milieucategorie: 4.2

Figuur 6: Selectie markttechnisch geschikte bedrijventerreinen



2. Beoordeling kavels op potentie voor herontwikkeling

Voor alle terreinen die markttechnisch geschikt zijn voor grootschalige logistiek beoordelen we de kavels op potentie voor herontwikkeling. Dit doen we met behulp van onze Brownfield Potentie Indicator (BPI), met daarin ruimtelijke en economische kenmerken. Voor elk van de vier indicatoren kan een kavel 1 tot en met 5 scoren, waarbij 1 staat voor weinig potentie voor herontwikkeling en 5 staat voor veel kans voor herontwikkeling. De som van de vier indicatoren geeft aan of de kavel veel of weinig potentie heeft voor herontwikkeling naar een kavel voor grootschalige logistiek.

Hieronder lichten we kort elke indicator toe:

Leeftijd vastgoed

De leeftijd van vastgoed is een goede indicator voor de waarde van het betreffende vastgoed. Oudere panden hebben vaak een lagere vastgoedwaarde dan nieuwere panden. Een kavel met ouder vastgoed is vaak minder courant en voor een lagere investeringssom aan te kopen. Hiermee is een kavel met ouder vastgoed aantrekkelijker om aan te kopen ten behoeve van een herontwikkeling dan een kavel met nieuwer vastgoed. Ook is het einde van de technische en economische levensduur van vastgoed bereikt. Investeringen zijn in veel gevallen nodig om de plek weer courant te maken. Hierdoor ontstaat een momentum voor investeringen.

Floor Space Index

De floor space index (FSI) geeft de verhouding tussen vastgoed (vloeroppervlakte) en grond op een kavel weer. Een kavel met een lage FSI duidt op extensief ruimtegebruik, en kan duiden op een suboptimale benutting van de kavel en/of laagwaardige activiteiten (bijvoorbeeld veel buitenopslag). Een kavel met

relatief weinig vastgoed is vanuit een ontwikkelaar ook aantrekkelijk: zowel de aankoopsom als de sloopkosten zijn relatief laag.

Terreinquotiënt

Het terreinquotiënt (TQ) geeft het aantal vierkante meters kavel per werknemer weer. Kavels met een hogere TQ (dus meer vierkante meters per werknemer) hebben een hogere potentie voor herontwikkeling. Dit zijn namelijk kavels met een relatief lage werkgelegenheidsfunctie, of waar de werkgelegenheidsfunctie in de afgelopen jaren is afgenomen. Een hoge TQ kan ook duiden op laagwaardige activiteiten (weinig toegevoegde waarde, zoals opslag van goederen).

Ontwikkeling banen

De ontwikkeling van de werkgelegenheid op een kavel zegt iets over het economisch functioneren van het bedrijf op de betreffende kavel. Op kavels waar de werkgelegenheid van het daarop gevestigde bedrijf hard achteruit loopt is het aannemelijk dat het economisch slechter gaat. Mogelijk speelt hier (op termijn) een huisvestingsvraagstuk. Voor een investeerder is dit een momentum omdat er bij een hoogwaardiger economische activiteit ook vaak een hogere huurwaarde te genereren is.

Voor elk van deze indicatoren geldt dat ze op zichzelf geen definitieve uitsluitsel geven maar gezamenlijk een helder beeld geven van de potentie van kavels voor herontwikkeling, zo blijkt ook uit herontwikkelingen van grootschalige logistiek in de praktijk.

Figuur 7: Beoordelingsmodel brownfield potentie indicator

Brownfield potentie indicator

A		B		C		D	
Leeftijd vastgoed	Score	Floor Space Index	Score	Terreinquotiënt	Score	Ontwikkeling banen	Score
tot en met 1980	5	tot en met 0,30	5	350 m² of hoger	5	< - 20%	5
1981 – 1990	4	0,31 – 0,40	4	300 – 350 m²	4	-20 tot -10%	4
1991 – 2000	3	0,41 – 0,50	3	250 – 300 m²	3	-10 tot -5%	3
2001 – 2010	2	0,51 – 0,60	2	200 – 250 m²	2	-5 tot 0%	2
2011 – 2020	1	0,61 of hoger	1	lager dan 200 m²	1	0% of hoger	1

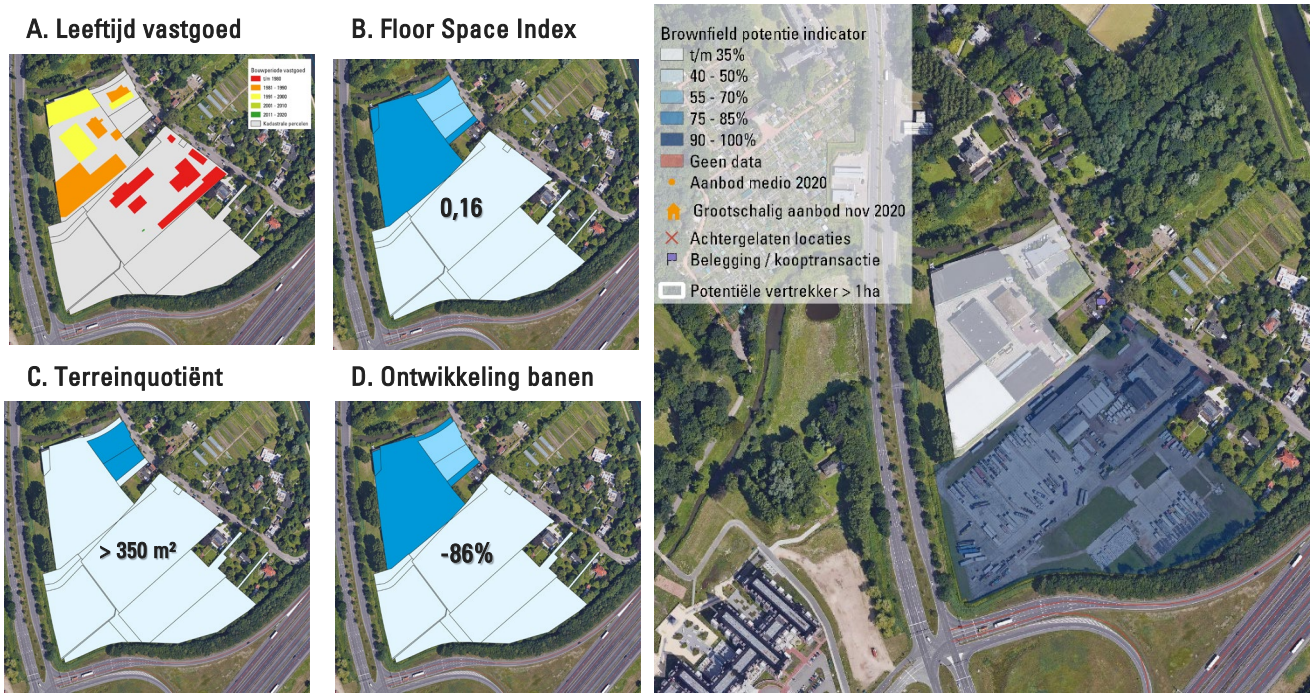
Kwalitatieve verdieping

Als aanvulling op deze kwantitatieve, harde data kijken we naar een aantal kwalitatieve indicatoren om het beoordelingsmodel compleet te maken:

- De Brownfield Potentie Indicator beredeneerd voornamelijk vanuit afname van en lage economische activiteit. Echter, locaties kunnen ook vrijkomen door **groei van bedrijven**. Voor alle kavels vanaf 1 hectare is daarom ook een score toegekend op basis van leeftijd vastgoed (oud=hoge score), terreinquotiënt (laag=hoge score), en ontwikkeling banen (groei=hoge score).
- Kooptransacties en/of **beleggingen** in vastgoed: we zien in de markt vaak dat bedrijven via beleggingen al posities in nemen op bedrijventerreinen, om op langere termijn te kunnen herontwikkelen.
- Informatie uit onze Database Locatiebeslissingen Nederland: we registeren onder andere (aangekondigde) **bedrijfsverplaatsingen** op bedrijventerreinen en weten op deze manier welke locaties worden achtergelaten.
- Actuele aanbod- en **leegstand**scijfers op bedrijventerreinen.

De kwantitatieve en kwalitatieve indicatoren leveren gezamenlijk per bedrijventerrein een kaartbeeld op. Op kavelniveau is met kleurengradaties de potentie voor herontwikkeling weergegeven. In onderstaand figuur ziet u een voorbeeld van locatie Koningshoeven in Tilburg.

Figuur 8: Voorbeeld kaartbeeld Brownfield Potentie Indicator, Koningshoeven Tilburg



Toetsing bij gemeenten

Tot slot zijn de resultaten voor de grotere gemeenten ook gedeeld en besproken in individuele sessies met gemeenteambtenaren. Op deze manier is lokale kennis opgehaald en toegevoegd aan de beoordeling van locaties.

3. Beoordeling (on)gewenstheid en (on)mogelijkheid herontwikkeling op kavels met hoge potentie

Als laatste stap zijn de (grootschalige of geclusterde) kavels met een hoge potentie beoordeeld op de (on)gewenstheid en (on)mogelijkheid van een logistieke herontwikkeling op die plek. De beoordeling is gebaseerd op:

- Ligging van de kavels met hoge potentie binnen grotere ruimtelijke structuren (denk aan ligging ten opzichte van woonwijken en capaciteit van het lokale wegennet);
- Geldende bestemmingsplannen op de bedrijventerreinen waarop de betreffende kavels met een hoge potentie zich bevinden;
- Gesprekken over (on)gewenstheid en (on)mogelijkheid van logistieke herontwikkeling op kavels met hoge potentie met de betrokken gemeenten.

Selectie van bedrijventerreinen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de onderzochte bedrijventerreinen in dit onderzoek. Het betreft de terreinen die aan de hiervoor gestelde criteria voldoen dat ze markttechnisch geschikt zijn voor het faciliteren van grootschalige bedrijvigheid (logistieke activiteiten).

Regio	Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto omvang (in ha)	Netto omvang (in ha)
Midden-Brabant	Dongen	De Wildert	56,0	40,0
Midden-Brabant	Dongen	Tichelrijt I + II	104,72	83,25
Midden-Brabant	Gilze en Rijen	Broekakkers	41,7	38,9
Midden-Brabant	Gilze en Rijen	Haansberg	100,1	77,3
Midden-Brabant	Gilze en Rijen	Midden-Brabant Poort	20,9	13,0
Midden-Brabant	Goirle	Tijvoort	72,44	60,48
Midden-Brabant	Tilburg	Vossenberg	248,6	211,2
Midden-Brabant	Tilburg	Kraaiven	195,8	167,0
Midden-Brabant	Tilburg	Loven	202,5	159,0
Midden-Brabant	Tilburg	Vossenberg-West I	119,8	91,2
Midden-Brabant	Tilburg	Vossenberg West II	122,3	79,0
Midden-Brabant	Tilburg	Katsbogten	81,4	70,8
Midden-Brabant	Tilburg	Het Laar	44,1	36,5
Midden-Brabant	Tilburg	Tradepark 58	37,4	19,7
Midden-Brabant	Tilburg	Piushaven	7,4	7,3
Midden-Brabant	Tilburg	Vossenberg Scheg	9,5	6,9
Midden-Brabant	Tilburg	Koningshoeven	6,6	6,5
Midden-Brabant	Waalwijk	Haven	279,0	213,5
Midden-Brabant	Waalwijk	Haven VII	101,0	76,0
Midden-Brabant	Waalwijk	Zanddonk	45,6	41,6
Midden-Brabant	Waalwijk	Maasoever/ Scharlo	50,0	39,5
Midden-Brabant	Waalwijk	Haven VIII West	54,4	35,0
Midden-Brabant	Waalwijk	Afbouw Haven I t/m VI	37,0	27,0
Midden-Brabant	Waalwijk	Zanddonk Nw	10,0	9,6
Midden-Brabant	Heusden	Metal Valley	48,9	45,5
Midden-Brabant	Heusden	Groenewoud	37,0	27,2
Midden-Brabant	Heusden	Het Hoog	31,5	23,3
Midden-Brabant	Heusden	Bt Nieuwkuijk	24,4	19,0
Midden-Brabant	Heusden	Het Hoog II	18,1	13,3
Midden-Brabant	Heusden	Meeuwaert I	11,4	10,5
Midden-Brabant	Heusden	Ind Park Vliedberg	10,1	9,0
West-Brabant	Altena	Bruine Kilhaven	43,85	33,63
West-Brabant	Altena	Regionaal bedrijventerrein	20,77	14,70
West-Brabant	Bergen op Zoom	Theodorushaven	236,9	204,5
West-Brabant	Bergen op Zoom	Noordland	108,5	101,3
West-Brabant	Bergen op Zoom	De Lage Meren	59,6	56,3
West-Brabant	Bergen op Zoom	Oude Molen	42,2	33,2
West-Brabant	Bergen op Zoom	Meilust	29,2	21,8
West-Brabant	Breda	Krogten Zuid	97,6	90,7
West-Brabant	Breda	Hazeldonk	105,8	83,0
West-Brabant	Breda	Hoogeind	116,9	82,0
West-Brabant	Breda	Emer Zuid	89,5	77,8
West-Brabant	Breda	Emer Noord	37,0	35,3
West-Brabant	Breda	Greenery	29,3	29,3
West-Brabant	Breda	IABC	30,0	24,1
West-Brabant	Breda	Moleneind-Oost	21,8	18,0
West-Brabant	Breda	Hintelaken	24,7	16,6
West-Brabant	Breda	Heilaar (Zuid)	16,3	15,2
West-Brabant	Breda	Heilaar Noord	20,2	14,8
West-Brabant	Breda	Haagweg	10,6	10,4
West-Brabant	Breda	Voet Bavelse Berg	10,9	10,9

West-Brabant	Breda	Rithmeesterpark	20,23	14,5
West-Brabant	Breda	Digit Parc	9,88	6,56
West-Brabant	Breda	Charles Petitweg	14,01	12,61
West-Brabant	Drimmelen	Brieltjenspolder	9,8	8,9
West-Brabant	Etten-Leur	Vosdonk	364,7	284,6
West-Brabant	Geertruidenberg	Dombosch I En II	187,6	164,5
West-Brabant	Geertruidenberg	Plan Gasthuiswaard	56,7	52,6
West-Brabant	Geertruidenberg	De Pontonnier	10,8	10,1
West-Brabant	Halderberge	Oudelandsedijk	36,0	35,0
West-Brabant	Halderberge	Borchwerf II A	102,7	86,0
West-Brabant	Halderberge	Klaverweide	17,5	17,1
West-Brabant	Halderberge	Borchwerf II D	24,2	19,5
West-Brabant	Halderberge	Borchwerf II F	33,0	15,4
West-Brabant	Moerdijk	Moerdijk	1715,5	1191,4
West-Brabant	Moerdijk	Dintelmond	67,62	61,46
West-Brabant	Moerdijk	Molenstraat	13,00	12,28
West-Brabant	Oosterhout	Weststad Fase 1+2	168,1	137,0
West-Brabant	Oosterhout	Weststad III	155,9	134,4
West-Brabant	Oosterhout	Vijf Eiken	135,9	120,9
West-Brabant	Oosterhout	Statendam	50,8	42,8
West-Brabant	Oosterhout	Everdenberg	44,8	40,7
West-Brabant	Oosterhout	Oosterheide	22,3	20,5
West-Brabant	Roosendaal	Borchwerf-Noord	300,4	211,5
West-Brabant	Roosendaal	Majoppeveld Zuid	88,3	74,6
West-Brabant	Roosendaal	Majoppeveld Noord	63,2	57,0