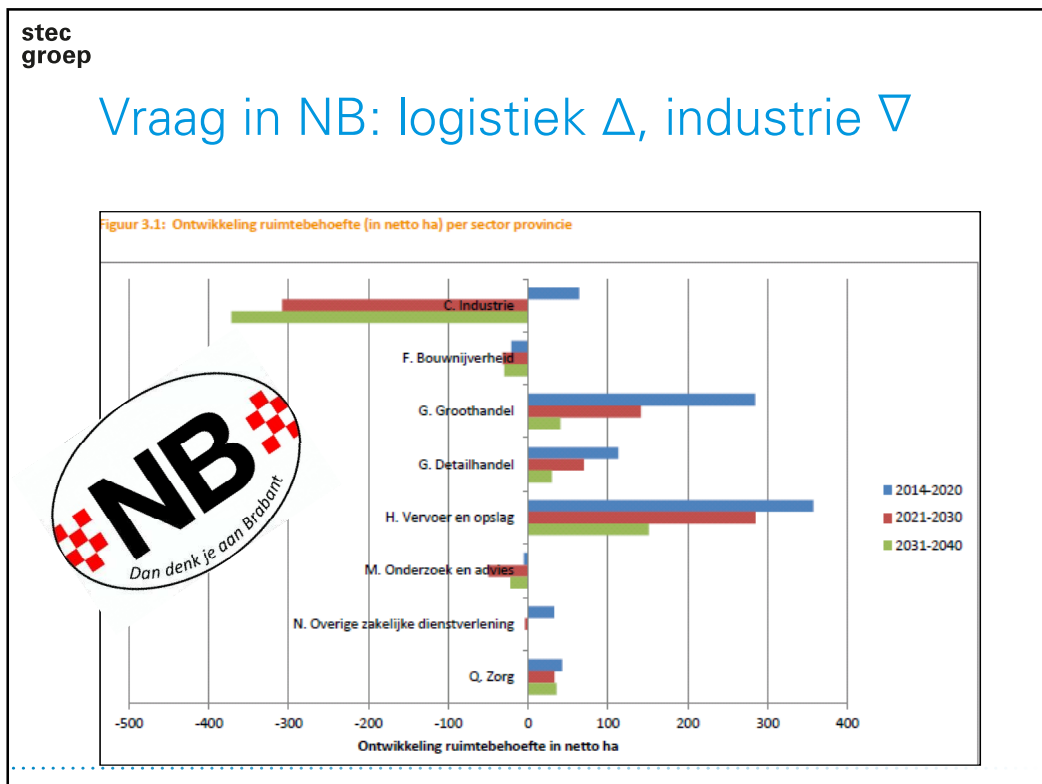


stec groep

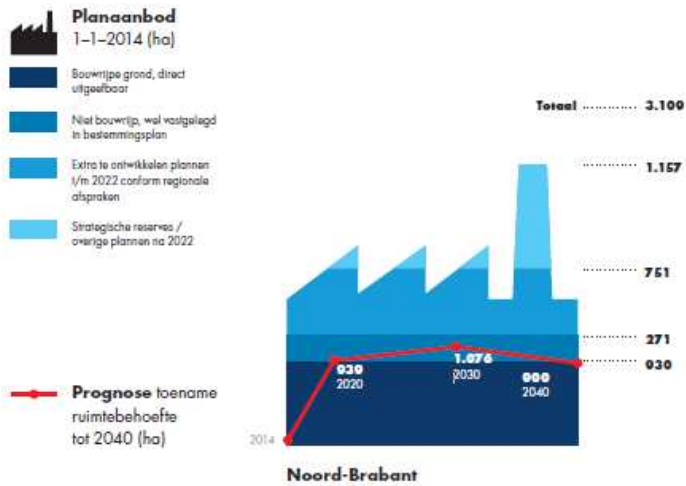
Vraaggericht bedrijventerreinenbeleid in Zuid-Holland: Lessen uit Noord-Brabant

Stec Groep
Hub Ploem
27 augustus 2015



stec
groep

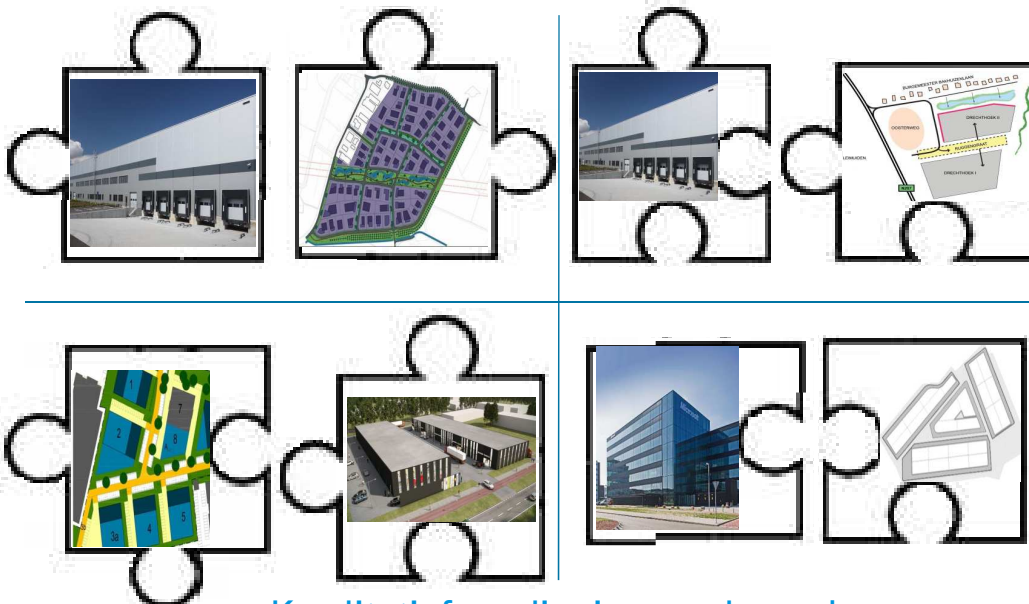
Veel planaanbod, in elke regio



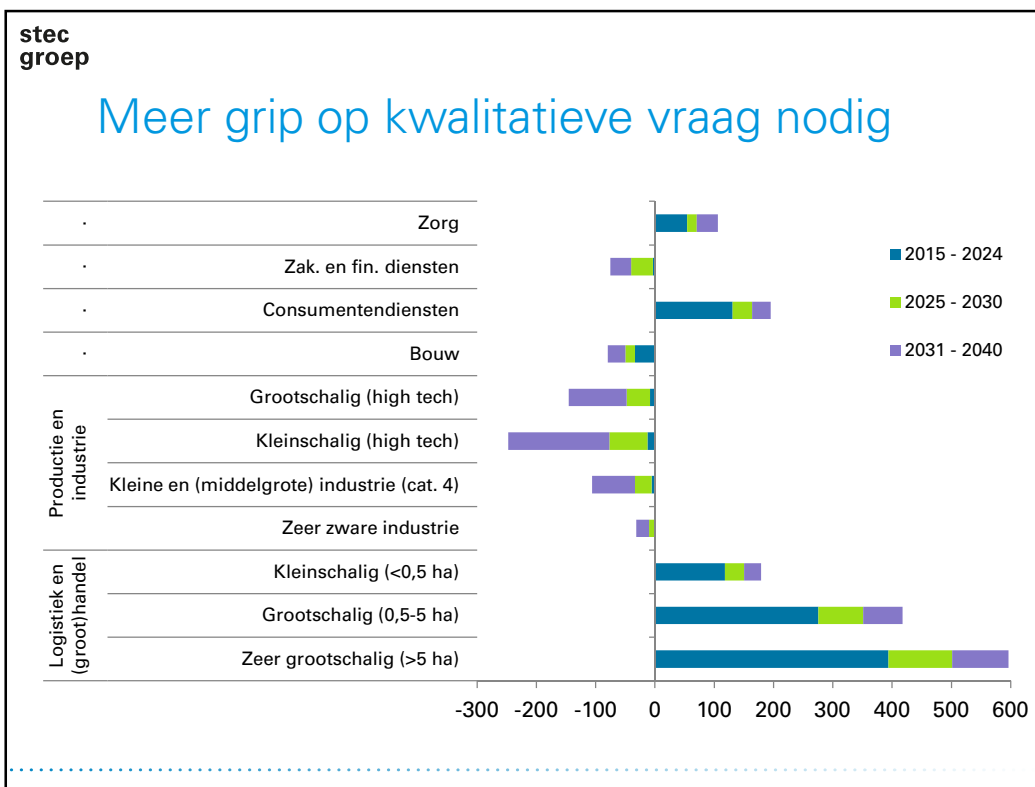
Herkenbaar?

stec
groep

Steeds vaker kwalitatieve mismatch



Kwalitatief verdiepingsonderzoek



stec groep

Gebaseerd op (eigen) onderzoek en trends en ontwikkelingen

Logistiek in Beeld
Database toekomstige locatiedynamiek logistieke bedrijven: resultaten 2015

Locatiedynamiek	Redenen
ja	Groot
nee	Samenwooging
misschien	Anders

Doelgroep: groothandel

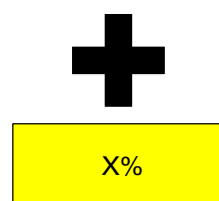
Marktkomring	10 tot 20% van de bedrijven afbreuk, maar behoud van volume naar andere sectoren, grote industriële fabrieken en logistiek
Concentratie	Voorafgekoord, vaak lokale, verspreide bedrijven. In toekomst vooral fusies/overnames van samenwerkende partijen en minder tussen-individuele bedrijven. Dit betekent ook dat er economische gebieden ontstaan.
Ongereguleerd	• Bestaande faciliteit voorrang voor de voor- • Beschikbaarheid van aantrekkelijke locaties • Nabijheid toeleveringsketen en distributiecentrales • Prijs van de grond speelt minder grote rol • De lokale afwezigheid van landbouw en landbouw
Hand- en tandelen	• Kleine bedrijven heeft voorkeur • Minste minimaal 15m • Gemiddeld 1000 tot 4.000 afkavel tot 60% van de vraag • 10% van de bedrijven 1.500m² • 10% 500-1.000m² • 24% 1.000-2.500m² • 24% 2.500-5.000m² • 6% 5.000-10.000m² • 12% gebouwt een kaveld van > 10.000m² • Kanscoëfficiënt gemiddeld 15% • ROI = 0,8
Maatschappelijke	€40 tot €50 per m² over
Tijdschaarste	Overname van eigen land (75%) Percentage bouwkosten bij reparatie en onderhoud bedrijven op 70% van de bedrijven bij nieuwbouw gebouwen (75% van de vraag)
Voordereiding / partmanagement	Behoefte aan bewijzing in relatie tot bouw. Gezamenlijke afspraken over beschikbaarheid, begeleiding en goed onderhoud van het terrein (gemeente/overheid) heeft prioriteit

stec
groep

'Kwaliteiten' aanbod hiernaast leggen

- Kwaliteitskenmerken aanbod geïnventariseerd: bereikbaarheid, omvang kavels, gebruikersmogelijkheden, etc.
- Objectieve beoordeling door 'bril' (PvE) iedere doelgroep
- Cruciale eisen/uitsluitingscriteria voor sommige doelgroepen (HMC, grote logistiek)
- Softe/bijzondere aspecten (o.a. clustervoordelen sommige sectoren)
- Score tussen 0 en 100% geschikt: 5 categorieën

Scoretabel	
Rood (<30%)	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) die doelgroep stelt aan vestigingslocatie
Oranje (30-66%)	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan merendeel van de markttechnische eis(en) die doelgroep stelt aan vestigingslocatie
Groen (67 - 90%)	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep/ het deelsegment.
Donkergroen (90 - 100%)	Voldoet markttechnisch aan alle eisen (ook softe eisen) die de doelgroep of het deelsegment stelt aan een vestigingslocatie.



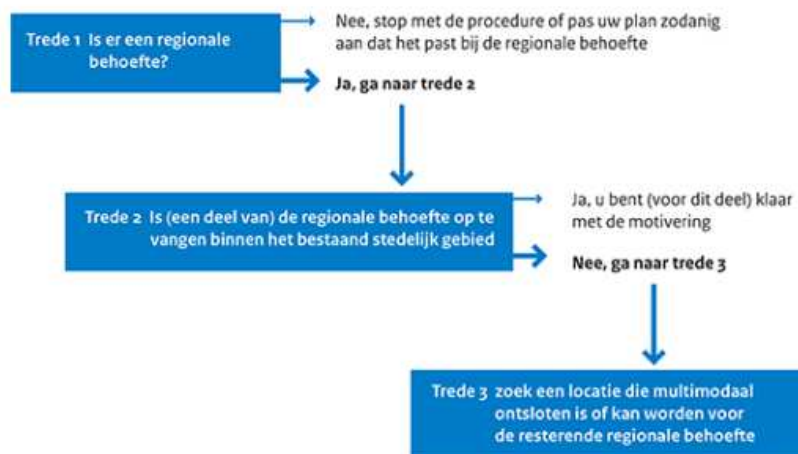
stec
groep

Vb. West-Brabant

Planstatus	Gemeente	Plannaam	Uitgeefjaar	Logistiek en groothandel			Industrie / Productie				Bouw	Consumentendienst	Diensten	Zorg
				Zeer grootschalig	Grootschalig	Kleinschalig	Cat. 5 en 6	Categorie A	Kleinschalig	Grootschalig				
1. Bouwrijp	Aalburg	Veensesteeg	5,5									67%		
1. Bouwrijp	Aalburg	Veensesteeg Noord	3									67%		
1. Bouwrijp	Bergen op Zoom	Green Chemistry Campus	-											
1. Bouwrijp	Bergen op Zoom	Noordland	14,5									89%		
1. Bouwrijp	Breda	Digt Park	3,33									78%		
1. Bouwrijp	Breda	Rijkmeesterpark	12									100%		
1. Bouwrijp	Etten-Leur	Vosdonk	4,84											
1. Bouwrijp	Etten-Leur	Vosdonk Munikenhei	4,9											
1. Bouwrijp	Etten-Leur	Vosdonk West	2,7											
1. Bouwrijp	Halderberge	Borchwerf II A	9,4	78%										
1. Bouwrijp	Halderberge	Borchwerf II D	5,82											
1. Bouwrijp	Halderberge	Borchwerf II F	12,7						71%					
1. Bouwrijp	Halderberge	Seppe Airparc	1,72											
1. Bouwrijp	Moerdijk	Zeehaven Moerdijk Distriboulelevard	7											
1. Bouwrijp	Moerdijk	Zeehaven Moerdijk Industrial Park	115	100%	100%				80%					
1. Bouwrijp	Roosendaal	Borchwerf II B	24,6	78%								78%		
1. Bouwrijp	Roosendaal	Borchwerf II C	4,6						88%					
1. Bouwrijp	Roosendaal	Majoppeveld	27,6											
1. Bouwrijp	Steenbergen	AFC Nieuw-Prinsenland	46	67%	63%	67%								
1. Bouwrijp	Steenbergen	Reinierpolder bestaand	5		80%					87%				
1. Bouwrijp	Woensdrecht	Business Park Aviolanda	4,56									89%		

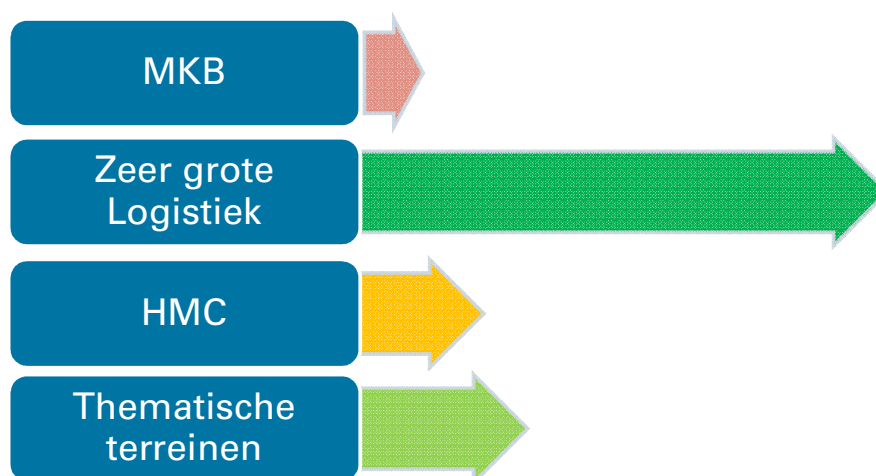
stec
groep

Advies: maximaal aandacht voor bestaande voorraad



stec
groep

En toevoegen wat echt nodig is



stec
groep

Basis voor Ladder-proof regionale afspraken

- Kwaliteiten van locaties voorop
- Meer aandacht voor bestaande voorraad en leegstand
- Sterk bestuurlijk proces
- Streng, duidelijke provincie
- Sense of urgency vergroten: MKBA 0-optie
- Financiële oplossingen (GREXen)
- Voorzienbaarheid en regionaal planschaderisicofonds?
- Proces met raden: Ladder laten indalen bij raden



stec
groep

Vragen?



026-751 41 00



info@stec.nl



Postbus 217
6800 AE Arnhem



Willemplein 5
6811 KA Arnhem



h.ploem@stec.nl