

**Buck
Consultants
International**

1319 -
301

**Vernieuwend duurzaam
bedrijventerrein Moerdijkse Hoek**

Hoofdrapport

Uitgevoerd in opdracht van:
Provincie Noord-Brabant

Buck Consultants International
Nijmegen, april 2002

Inhoudsopgave

Blz.

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Achtergrond en doel	1
1.2 Aanpak onderzoek	2
1.3 Begeleiding onderzoekstraject	4
1.4 Opzet hoofdrapport	4
Hoofdstuk 2 Doelgroepidentificatie	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Visie op duurzaamheid	8
2.3 Gehanteerde methodiek doelgroepidentificatie	9
2.4 Resultaat doelgroepidentificatie	10
Hoofdstuk 3 Omgevingsanalyse	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Ruimtelijk infrastructureel kader	15
3.3 Socio-economische context	17
3.4 Conclusies	20
Hoofdstuk 4 Marktverkenning en ruimtebehoeftebepaling	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Uitgevoerde stappen Blok 2	21
4.3 Marktverkenning en ruimtebehoeftebepaling	27
4.4 Internationaal marktpotentieel Moerdijkse Hoek	34

	Blz.
Hoofdstuk 5 Alternatieven en effecten	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen in West-Brabant	44
5.3 Uitgangspunten alternatieven	47
5.4 Effecten	53
5.5 Samenvatting	60
5.6 Alternatieven in breder perspectief	63
Hoofdstuk 6 Nut en noodzaak Moerdijkse Hoek	68
6.1 Inleiding	68
6.2 Nut en noodzaak	69
6.3 Afweging alternatieven	71
6.4 Profiel Moerdijkse Hoek	72
6.5 Conclusie	80
Bijlage 1 Werkgelegenheidseffecten	85
Bijlage 2 Ruimtelijke kenmerken en doelgroepen	87

Hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Achtergrond en doel**

De provincie Noord-Brabant is van plan planologische maatregelen in het Streekplan Noord-Brabant 2002 te treffen, die de ontwikkeling van een grootschalig vernieuwend duurzaam bedrijventerrein Moerdijkse Hoek, in combinatie met een glastuinbouwlocatie mogelijk maken. De vaststelling van de ruimtebehoefte alsmede nut en noodzaak van deze ontwikkeling vormen een cruciaal onderdeel van de aanstaande besluitvorming binnen Provinciale Staten.

Gedeputeerde Staten hebben aan Provinciale Staten toegezegd nut en noodzaak van de voorgenoemde ontwikkeling verder te onderbouwen. Buck Consultants International is gevraagd deze verkenning uit te voeren¹. Naast deze ruimtelijk-economische verkenning naar nut en noodzaak vinden er binnen het ruimtelijk planproces Moerdijkse Hoek nog een aantal andere verkennende studies plaats. Het betreft hier onder andere studies op het gebied van leefbaarheid, verkeer en vervoer en financiën. Het voorliggend onderzoek betreft echter uitsluitend de ruimtelijk-economische verkenning naar nut en noodzaak van de voorgenoemde ontwikkeling van Moerdijkse Hoek.

Op dit moment is er formeel nog géén besluit over Moerdijkse Hoek genomen: niet over de invulling, niet over de inrichting, maar ook niet over de locatie. Het gebied Moerdijkse Hoek is een zogenaamde zoeklocatie.

Het doel van dit onderzoek is een analyse van de behoefte en nut en noodzaak van het ontwikkelen van een grootschalig en vernieuwend duurzaam bedrijventerrein met zeehavenfaciliteiten in de zogenoemde Moerdijkse Hoek in West-Brabant.

Daarbij zal zijdelings ook aandacht worden besteed aan eventuele kansen en mogelijke conflicterende belangen bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein in combinatie met een glastuinbouwlocatie.

¹ In 1995 heeft BCI een (deels) vergelijkbare studie uitgevoerd waarbij de behoefte is bepaald voor economische activiteiten met bijzondere vestigingseisen. De onderliggende studie is deels een herijking, maar tevens ook een aanvulling en verdieping van de studie uit 1995.

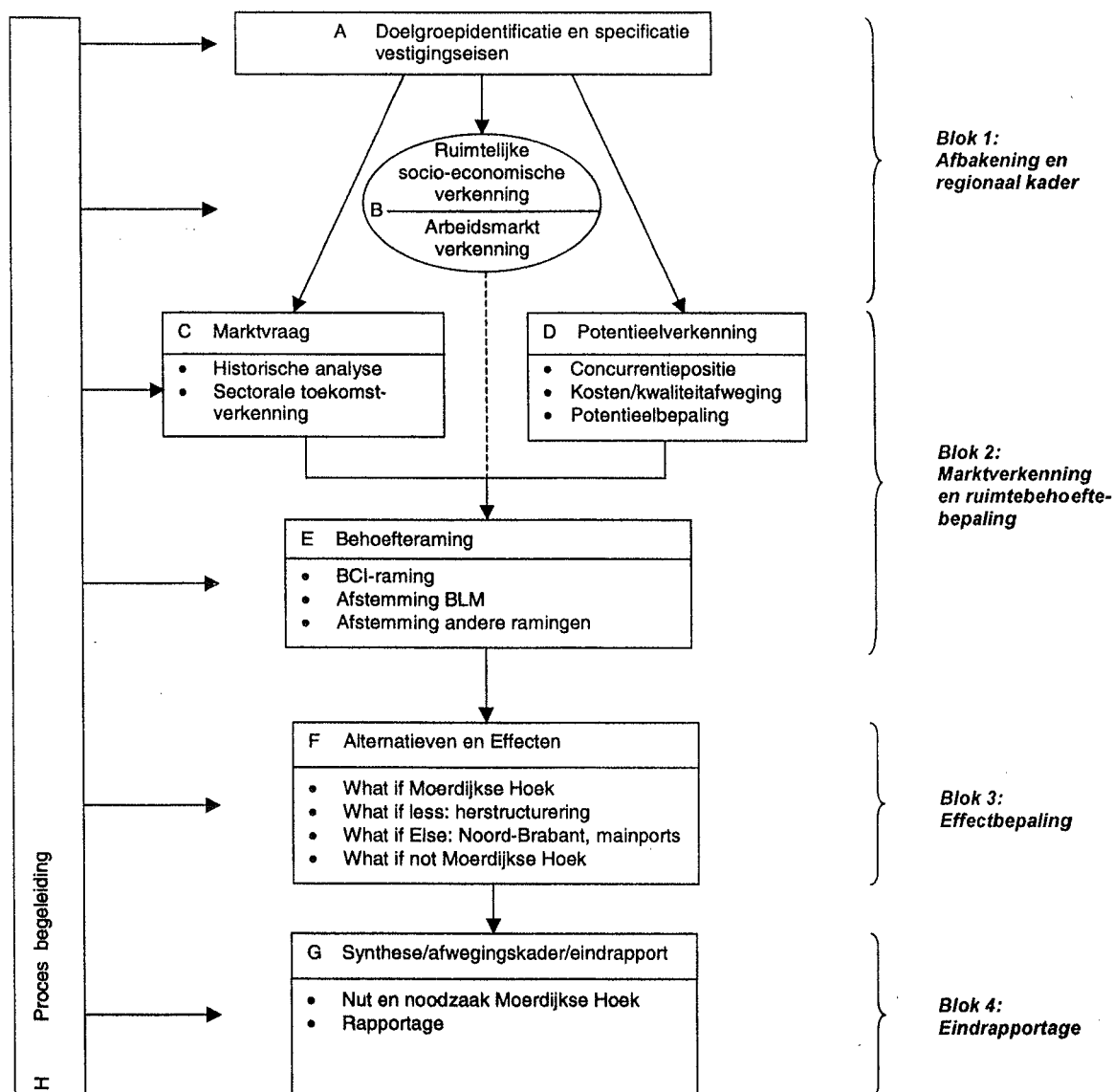
1.2 Aanpak onderzoek

Het onderzoek is in vier blokken verdeeld:

- Blok 1 Afbakening en regionaal kader
- Blok 2 Marktverkenning en ruimtebehoefteraming
- Blok 3 Effectbepaling
- Blok 4 Eindrapportage

Er worden daarbij acht fasen (A t/m H) onderscheiden zoals weergegeven in figuur 1.1.

Figuur 1.1 Onderzoeksopzet



Blok 1: Afbakening en regionaal kader

Het onderzoek start met de afbakening van doelgroepen (economische activiteiten) en de bijbehorende specificatie van vestigingseisen. Het resultaat is een heldere afbakening waarin de doelgroepen en bijbehorende vestigingseisen worden gespecificeerd tegen de achtergrond van het vernieuwend duurzaamheidsconcept. Vervolgens schetsen wij in fase B het regionale ruimtelijk-economisch kader met aandacht voor arbeidsmarktontwikkelingen.

Blok 2: Marktverkenning en ruimtebehoeftebepaling

Mede op basis van de historische terreinuitgifte, sectorale toekomstverwachtingen (literatuurstudie) en CPB-ramingen omtrent de toekomstige economische ontwikkelingen (2020) in Noordwest Europa, Nederland en West-Brabant schetsen wij de marktvraag (fase C). Door in Fase D de concurrentiepositie van Moerdijkse Hoek en de realistische locatiekeuzeprocessen te analyseren, schetsen wij het marktpotentieel voor Moerdijkse Hoek gepositioneerd in het (inter)nationale krachtenveld.

In Fase E wordt de BCI-behoefteraming (aantal investeringsprojecten met bijbehorend ruimtegebruik) bepaald met als input de resultaten van fasen A tot en met D. De BCI-behoefteraming wordt afgezet tegen de Bedrijfslocatie Monitor (CPB) en andere behoefte-ramingen resulterend in een ruimtebehoeftebepaling met bandbreedten.

Blok 3: Alternatieven en effecten

In Fase F worden vier alternatieven ontwikkeld om de ruimtebehoefte te accommoderen. Vervolgens worden per alternatief de effecten daarvan beschreven en vergeleken.

Blok 4: Afwegingskader

De onderzoeksresultaten worden in een integraal kader afgewogen. Het onderzoek wordt afgerond met slotconclusies en een helder advies (fase G). Gedurende het hele onderzoek is veel aandacht besteed aan procesbegeleiding (fase H) om dit complexe en uitdagende project in goede banen te leiden.

1.3 Begeleiding onderzoekstraject

Het onderzoek is begeleid door een begeleidingscommissie bestaande uit de volgende personen:

- Dhr. A. Fortgens, Provincie Noord-Brabant
- Dhr. B. Doedens, Provincie Noord-Brabant
- Dhr. G. Becker, Provincie Noord-Brabant
- Mw. E. van de Broek, Provincie Noord-Brabant
- Dhr. R. Schoenaker, gemeente Breda
- Dhr. G. Sand, Kamer van Koophandel
- Dhr. P. Nijskens, Rewin
- Dhr. R. Mens, Brabants-Zeeuwse Werkgeversvereniging (BZW)
- Dhr. P. Klaassen, Brabantse Milieufederatie (BMF)
- Mw. K. van Os/dhr. C. van den Ham, Ministerie van EZ
- Dhr. S. Vaes, Havenschap Moerdijk
- Dhr. A. Dekker, FNV
- Dhr. M. Vermeulen, Ministerie van VROM
- Dhr. A. Ringewöle, gemeente Moerdijk (toehoorder)
- Dhr. J. van der Werff, SES West-Brabant

Daarnaast heeft een wetenschappelijke toetsingscommissie bestaande uit de heren prof. dr. H. Schenk en prof. dr. J.G. Lamboij het onderzoekstraject begeleid.

1.4 Opzet hoofdrapport

Dit hoofdrapport bestaat in feite uit de volgende drie delen:

- De **hoofdstukken 2, 3 en 4** zijn een samenvatting van de in een eerder stadium van dit onderzoek opgestelde tussenrapportages. Deze zijn als bijlagenrapporten bij dit hoofdrapport bijgevoegd. Het gaat hierbij om:
 - 'Moerdijkse Hoek. Doelgroepidentificatie en specifieke vestigingseisen' waarin de uitwerking van Fase A van dit onderzoek is beschreven;
 - 'Omgevingsanalyse West-Brabant' waarin de uitwerking van Fase B staat beschreven;
 - 'Marktverkenning en ruimtebehoeftebepaling' waarin de uitwerking van Blok 2 (fasen C, D en E) centraal stond.

- In **hoofdstuk 5** staat het in beeld brengen van de effecten van het op vier verschillende manieren ruimtelijk accommoderen van de vastgestelde ruimtebehoefte centraal. Dit betreft de uitwerking van Blok 3 van dit onderzoek.
- In **hoofdstuk 6** tenslotte wordt een afwegingskader geschetst, wat uiteindelijk leidt tot een slotconclusie in de vorm het aantonen van het nut en de noodzaak van de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek en het aangeven van een voorkeursalternatief voor deze ontwikkeling.

Hoofdstuk 2 Doelgroepidentificatie

2.1 Inleiding

In de eerste fase (Fase A) van dit onderzoek staat de doelgroepidentificatie centraal². Deze fase is gericht op het afbakenen van **doelgroepen met bijzondere vestigingseisen**. Op basis van deze doelgroepidentificatie wordt duidelijk welke doelgroepen in principe passen binnen het nieuw te ontwikkelen duurzaam en vernieuwend bedrijventerrein Moerdijkse Hoek. Deze doelgroepafbakening is nadrukkelijk **niet** bedoeld als leidraad voor het toekomstige bestemmingsplan voor Moerdijkse Hoek (gedetailleerde beschrijving van al dan niet beoogde doelgroepen en uitzonderingsregelingen). De doelgroepafbakening vormt uitsluitend de basis voor de marktverkenning, zoals die in fase C van dit onderzoek zal worden uitgevoerd. De afgebakende doelgroepen matchen - in potentie - goed met een vernieuwend duurzaam bedrijventerrein met specifieke vestigingseisen.

De reden om direct aan het begin van het onderzoek een aantal bijzondere vestigingseisen als uitgangspunt te nemen wordt ingegeven door meerdere unieke terreinkenmerken waar de zoeklocatie Moerdijkse Hoek over beschikt en die niet op reguliere bedrijventerreinen te vinden zijn.

Als **specifieke vestigingscondities** worden in principe in dit onderzoek aangemerkt:

- A grote kavels (tenminste 5 ha);
- B hogere milieuhindercategorieën (hindercategorieën 5 of lagere categorieën indien door de aard van de activiteiten bijzondere hinder valt te verwachten);
- C aanwezigheid van kavels langs of nabij diep vaarwater;
- D binding aan specifieke transportinfrastructuur (spoor, buis).

Dit betekent overigens niet dat alleen bedrijven die voldoen aan al deze specifieke vestigingscondities een doelgroep voor Moerdijkse Hoek vormen. Door de gehanteerde methodiek vormen bijvoorbeeld ook kleinere bedrijven (minder dan 5 ha) die in een hogere milieuhindercategorie vallen een doelgroep voor Moerdijkse Hoek.

Naast deze specifieke vestigingscondities heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat Moerdijkse Hoek moet worden ontwikkeld als een **vernieuwend duurzaam** bedrijventerrein. Ondanks dat het begrip duurzaam meerdere dimensies kent en op veel aspecten in

² Zie bijlagenrapport: Moerdijkse Hoek. Doelgroepidentificatie en specifieke vestigingseisen.

de bedrijfsomgeving betrekking heeft, is het operationaliseren van het begrip niet eenvoudig. Alvorens daarom verder in te gaan op de gehanteerde methodiek voor het afbakenen van de doelgroepen vindt eerst een nadere afbakening van het begrip duurzaamheid plaats.

2.2 Visie op duurzaamheid

In de visie van BCI kan in relatie tot bedrijventerreinen op drie verschillende schaalniveaus invulling worden gegeven aan het begrip duurzaamheid. Duurzaamheid op **bedrijfsniveau** gaat over de wijze waarop bedrijven omgaan met milieuvraagstukken. Dit betreft vooral (milieu)management van water- afval-, energie- en luchtaspecten. Er is met andere woorden sprake van een duurzame bedrijfsvoering van het individuele bedrijfsproces.

Op het tweede niveau staat het bestaande of nieuwe **bedrijventerrein** centraal. Daarbij kunnen twee dimensies worden onderscheiden. Ten eerste de **potentie** bij bedrijven om inhoud te geven aan een **duurzame inrichting** (bijvoorbeeld aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik, multimodale ontsluiting) van een terrein en ten tweede **beheer** gericht op een duurzame ontwikkeling. Deze twee dimensies grijpen sterk in elkaar. Enerzijds omdat samenwerking tussen (toekomstige) bedrijven centraal staat en anderzijds omdat bedrijven en overheid gezamenlijk kunnen streven naar een optimalisering van gezamenlijke bedrijfsprocessen en zo inhoud te geven aan een duurzame inrichting van een terrein (bijvoorbeeld via het gezamenlijk opstellen van een plan van aanpak).

Het derde schaalniveau is het **regionale planningsniveau** waar op basis van bedrijventerreinvisies, keuzes op regionaal en lokaal niveau worden gemaakt. De keuzes betreffen in dit verband bijvoorbeeld de bundeling van economische activiteiten, multimodale ontsluiting van terreinen, hergebruik van ruimte op terreinen en keuzes voor bepaalde marktsegmenten van bedrijven die zich kunnen vestigen op een duurzaam ontwikkeld bedrijventerrein.

Voor de voorliggende doelgroepafbakening is de volgende afweging gemaakt:

- het individuele bedrijfsniveau blijft in de marktverkenning buiten beschouwing, maar kan te zijner tijd in bestemmingsplanvoorschriften en/of grondovereenkomsten worden geregeld;
- het derde niveau is, gezien de tot nu toe gevolgde Provinciale Statenprocedure, nu niet aan de orde;
- op het tweede niveau is de beheercomponent iets wat in een later stadium van de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek aan de orde komt.

Conclusie:

Voor de doelgroepafbakening in het kader van dit onderzoek vormt de potentie van bedrijven om inhoud te kunnen geven aan een duurzame inrichting van een terrein het uitgangspunt.

De inperking van het begrip duurzaamheid in deze fase van het onderzoek betekent niet dat aan de andere onderscheiden niveaus geen aandacht meer wordt besteed. In de loop van het ruimtelijk planproces zal steeds verder invulling worden gegeven aan het vernieuwend duurzaamheidsconcept.

2.3 Gehanteerde methodiek doelgroepidentificatie

De doelgroepidentificatie is uitgevoerd op het niveau van bedrijfspgroepen naar 3-cijferige SBI-code³. Dit is een niveau dat voldoende gedetailleerd is om tot een heldere afbakening van doelgroepen te kunnen komen. Niet meegenomen in de doelgroepafbakening zijn de bedrijfspgroepen aardolieverwerking en vervaardiging van basischemicaliën, omdat Provinciale Staten reeds hebben bepaald dat er geen maatschappelijke behoefte is aan groot-schalige petrochemische activiteiten op Moerdijkse Hoek. Om voor de hand liggende redenen zijn bij het afbakenen van de doelgroepen ook de volgende bedrijfstakken niet meege-nomen: landbouw, visserij, winning van delfstoffen, detailhandel, horeca, zakelijke dienst-verlening, overheid en onderwijs en gezondheidszorg.

Om te bepalen welke doelgroepen passen binnen een vernieuwend duurzaam bedrijventer-rein zijn vier stappen onderscheiden:

- Stap 1. **Bepalen van hoofdcategorieën en criteria.**
Om tot een heldere afbakening van de doelgroepen te komen, zijn de speci-fieke vestigingscondities onderverdeeld in twee hoofdcategorieën: 'Specifieke vestigingscondities' en 'Duurzaamheid'. Per hoofdcategorie zijn drie criteria geoperationaliseerd zoals staat weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1 Hoofdcategorieën, indeling in criteria en gewicht

Hoofdcategorie	Criterion	Gewicht
A Specifieke vestigingscondities	A1 Afstand tot woonbebouwing/milieuhinder	30%
	A2 Ruimtebehoefte (= grote kavels)	35%
	A3 Specifieke infrastructuur (water, spoor, buis)	35%
B Duurzaamheid terrein	B1 Modal shift potentie	40%
	B2 Gebruik van reststoffen	20%
	B3 Intensiveringspotentie	40%

³ SBI staat voor Standaard Bedrijfsindeling 1993 en is een indeling die door het Centraal Bureau voor de Sta-tistiek is opgesteld.

- **Stap 2 *Toekennen van gewichten.***
Omdat uiteindelijk niet alle criteria even zwaar worden meegeteld bij het vaststellen van de score zijn aan de verschillende criteria gewichten toegekend (zie tabel 2.1).
- **Stap 3 *Waarderen van criteria.***
Na het bepalen van het gewicht van elk criterium is per bedrijfsgroep (in totaal 95) elk criterium afzonderlijk gewaardeerd. Bij deze waardering is het gemiddelde van een bedrijfsgroep bepalend voor de waarde die een bepaald criterium krijgt.
- **Stap 4 *Vaststellen score.***
De vierde en laatste stap leidt tot een gewogen score per bedrijfsgroep.

Met het doorlopen van deze stappen worden doelgroepen afgebakend die voldoen aan de specifieke vestigingscondities zoals die zijn vastgesteld voor Moerdijkse Hoek.

2.4 Resultaat doelgroepidentificatie

Door het koppelen van de resultaten van de twee hoofdcategorieën '**Specifieke vestigingscondities**' en '**Duurzaamheid**' kan een aantal hoofdgroepen van activiteiten worden onderscheiden, die passen binnen het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Moerdijkse Hoek⁴. Bij deze hoofdgroepen bepalen de mate van duurzaamheid en de mate waarin bedrijfsgroepen voldoen aan specifieke vestigingscondities of een bedrijfsgroep uiteindelijk een doelgroep voor Moerdijkse Hoek is. Het resultaat van deze koppeling is weergegeven in figuur 2.1.

Er kunnen zes Duurzame en Specifieke Vestigingscondities-hoofdgroepen (DSV-hoofdgroepen) worden onderscheiden:

- Hoofdgroep 1: hoog specifiek, hoog duurzaamheidpotentieel
- Hoofdgroep 2: bovengemiddeld specifiek, bovengemiddeld duurzaamheidpotentieel
- Hoofdgroep 3: bovengemiddeld specifiek, gemiddeld duurzaamheidpotentieel
- Hoofdgroep 4: laag specifiek, bovengemiddeld duurzaamheidpotentieel
- Hoofdgroep 5: gemiddeld specifiek, laag duurzaamheidpotentieel
- Hoofdgroep 6: laag specifiek, laag duurzaamheidpotentieel

⁴ Om de robuustheid van de gehanteerde methodiek te toetsen heeft er een gevoeligheidsanalyse plaatsgevonden. Deze heeft nauwelijks tot een verandering van de resultaten geleid.

Opgemerkt moet worden dat de indeling in hoog, (boven-)gemiddeld en laag duurzaam niet per definitie betekent dat de bedrijven op dit moment reeds wel of niet duurzaam produceren. Door de criteria die zijn gehanteerd om het duurzaamheidspotentieel vast te stellen (modal shift potentie, reststoffengebruik en intensiveringpotentie) is met name de (on)mogelijkheid aangegeven om in de toekomst wel/niet duurzaam te kunnen produceren. Zoals reeds eerder aangegeven betreft het hier met name milieuaspecten. Over andere aspecten die passen binnen het begrip duurzaamheid (bijvoorbeeld werkgelegenheid, clustervorming, energiebesparing) worden hier geen conclusies getrokken.

Bij **hoofdgroep 1** (hoog specifiek, hoog duurzaamheidspotentieel) gaat het met name om grootschalige bedrijven, die zich bezighouden met de verwerking van grondstoffen. Het betreft ijzer- en staalfabrieken, non-ferro metaalfabrieken en grootschalige groothandel in afval, resten, brandstoffen en metalen.

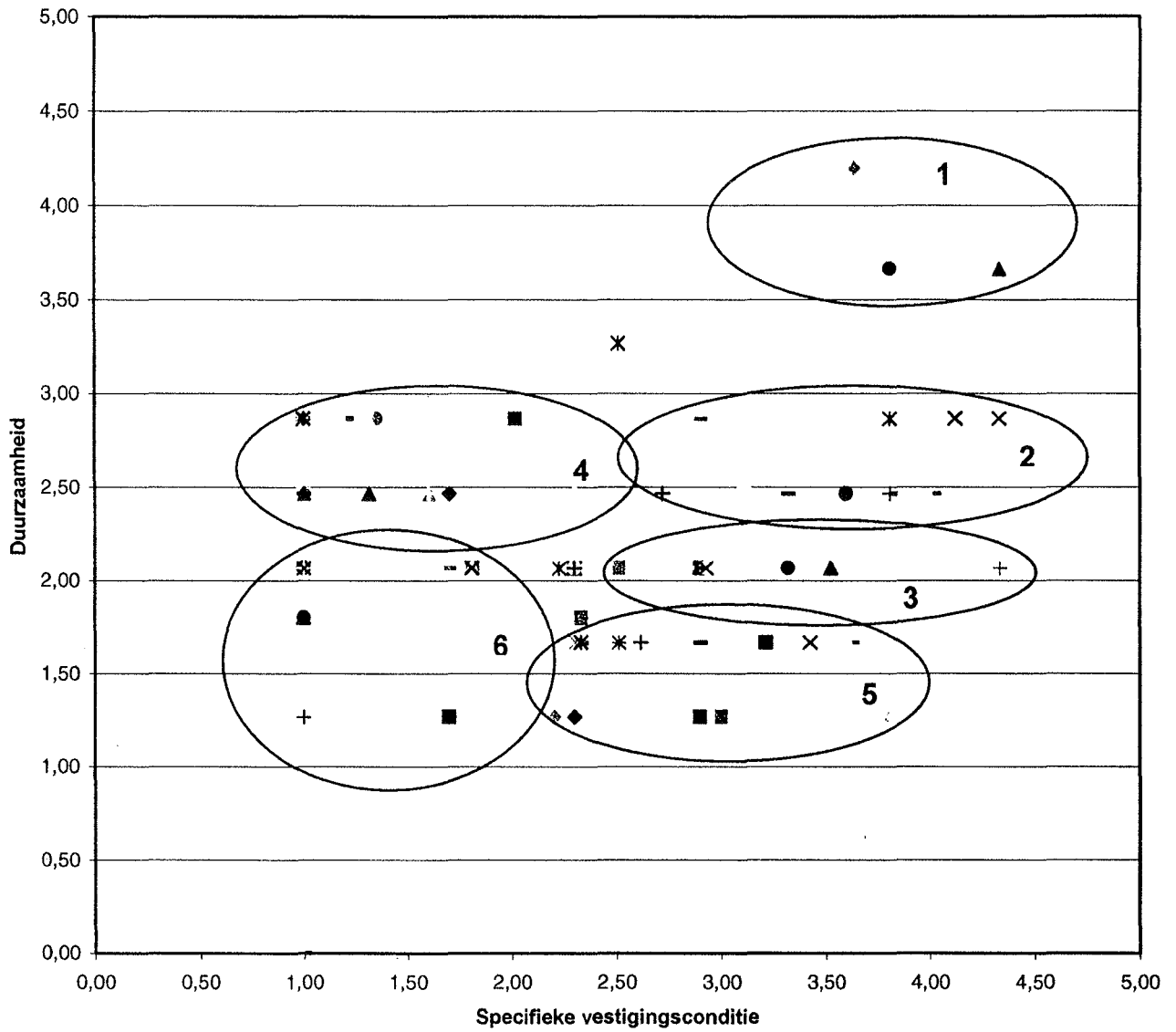
Hoofdgroep 2 (bovengemiddeld specifiek, bovengemiddeld duurzaamheidspotentieel) betreft vooral bedrijven met omvangrijke aan- en afvoerstromen en met een procesmatig productieproces. Onderdeel van dit cluster zijn de zware metaalindustrie, delen van de voedings- en genotmiddelenindustrie en bedrijven in de bouwmaterialensector.

Van **hoofdgroep 3** (bovengemiddeld specifiek, gemiddeld duurzaamheidspotentieel) maken de logistieke sector en bedrijfsgroepen die zich bezighouden met het vervaardigen van componenten en halffabrikaten deel uit. Ook deze bedrijfsgroepen beschikken over het algemeen over relatief omvangrijke aan- en afvoerstromen. Van dit cluster maken autofabrieken, automaterialenfabrieken, delen van de chemische industrie, delen van de elektrotechnische industrie, grootschalige overslagbedrijven, elektriciteit producerende bedrijven en het (multimodale) goederenwegvervoer onderdeel uit.

Bij **hoofdgroep 4** (laag specifiek, bovengemiddeld duurzaamheidspotentieel) gaat het voornamelijk om enigszins kleinschaligere bedrijven die eindproducten produceren. Hiertoe behoren de elektrotechnische industrie, delen van de voedings- en genotmiddelenindustrie, delen van de textielindustrie, delen van de metaalverwerkende industrie, de transportmiddelenindustrie, delen van de logistieke sector (groothandel) en de bouwnijverheid.

De **hoofdgroepen 5 en 6** scoren relatief laag wat het duurzaamheidspotentieel betreft. Tot deze hoofdgroepen behoren delen van de metaalproductenindustrie, rubberproductenindustrie, de papier- en kartonfabrieken, de meubelindustrie en delen van de consumentenartikelenindustrie, delen van de textiel- en kledingwarenindustrie en delen van de transportmiddelenindustrie.

Figuur 2.1 Bedrijfsgroepen met specifieke vestigingscondities



Hoofdgroep 1

- IJzer en staalfabrieken
- Non-ferro metaalfabrieken
- Niet-reguliere groothandel (ertsen, metalen, brandstoffen)

Hoofdgroep 2

- Baksteen en baksteenelementenfabrieken
- Vervaardiging van diervoeder
- Ruwijzer- en staalfabrieken
- Vervaardiging van producten van beton, cement en gips
- Vervaardiging van zuivelproducten
- Vervaardiging van overige voedingsmiddelen
- Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen
- Cokesfabrieken
- IJzeren- en stalenbuizenfabrieken
- Gieten van metalen
- Vervaardiging van cement, kalk en gips
- Metaal- en autosredders
- Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën/vetten

Hoofdgroep 3

- Verwerking van tabak
- Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken
- Houtzagerijen
- Verf, lak en vernisfabrieken
- Slachterijen
- Landbouwchemicaliënfabrieken
- Kunststofverwerkende bedrijven
- Vervaardiging van glas en glaswerk
- Scheepsbouw en -reparatie
- Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels
- Tank- en reservoirbouwbedrijven
- Elektromotoren- en generatorfabrieken
- Machine- en apparatenfabrieken
- Autofabrieken en assemblagebedrijven
- Auto-onderdelenfabrieken
- Vervoer per spoor
- Laad-, los- en overslagbedrijven en opslag
- Goederenwegvervoer met multimodale wensen
- Scheepsbouw- en reparatiebedrijven
- Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen
- Vliegtuigbouw- en reparatiebedrijven
- Puinbrekerijen en -malerijen
- Elektriciteitsproductiebedrijven
- Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen

Hoofdgroep 4

- Visverwerkingsbedrijven
- Vervaardiging van dranken
- Vervaardiging van textiel
- Textielveredelingsbedrijven
- Vervaardiging van textielwaren
- Vervaardiging van overige textielproducten
- Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken
- Papier- en kartonwarenfabrieken
- Kantoormachines- en computerfabrieken
- Lampenfabrieken
- Elektrotechnische industrie n.e.g.
- Transportmiddelenindustrie n.e.g.
- Groothandel in voedings- en genotmiddelen
- Groothandel in landbouwproducten

- Vervaardiging keramische producten
- Vervaardiging audio-, video-, en telecom-apparatuur e.d.
- Vervaardiging meubels en overige goederen
- Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats
- Rijwiel- en motorrijwielafabrieken
- Grafische industrie
- Timmerwerkfabrieken
- Vervoer via pijpleidingen

Hoofdgroep 5

- Groente-fruitverwerking
- Vervaardiging van meel
- Weven van textiel
- Vervaardiging van farmaceutische producten
- Vervaardiging van pulp, papier en karton
- Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken
- Vervaardiging van overige chemische producten
- Waterwinning-/ bereiding- bedrijven
- Elektrische draad- en kabelfabrieken
- Natuursteenbewerkingsbedrijven
- Vervaardiging van overige niet-metaalhoudende producten
- Constructiewerkplaatsen
- Schakel- en installatiemateriaalfabrieken
- Carrosseriefabrieken en vervaardiging van opleggers en aanhangers
- Vervaardiging van producten van rubber
- Milieudienstverlening
- Groothandel in overige consumentengoederen
- Groothandel in machines, apparaten en toebehoren
- Overige groothandel
- Accumulatoren- en batterijenfabrieken
- Vervoer over de weg (unimodaal)

Hoofdgroep 6

- Fineer- en plaatmaterialenfabrieken
- Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven
- Vervaardiging van overige producten van metaal
- Vervaardiging van leer en lederwaren
- Handelsbemiddeling (kantoren)
- Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)
- Expediteurs, cargadoors (kantoren)
- Post- en koeriersdiensten
- Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven
- Telecommunicatiebedrijven
- Vervaardiging kleding
- Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)
- Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven

Pas na het vaststellen van het marktpotentieel (fase C) van de verschillende hoofdgroepen is een definitieve doelgroepafbakening gemaakt. Op deze manier kan worden vastgesteld of en in hoeverre de wens tot een duurzame invulling van het terrein van invloed is op de marktvraag van de doelgroepen⁵. Indien bijvoorbeeld bedrijfspgroepen die matig scoren op duurzaamheid, zoals in deze doelgroepidentificatie gedefinieerd, een belangrijk aandeel hebben in de marktvraag, dient bij de doelgroepafbakening wellicht een nadere afweging te worden gemaakt. De mogelijkheid bestaat namelijk dat bedrijven die nu relatief laag scoren wel een goede bijdrage kunnen leveren in de ontwikkeling van een vernieuwend duurzaam bedrijventerrein als bijvoorbeeld onderdeel van een cluster van bedrijven.

⁵ De keuze voor bepaalde doelgroepen vindt in feite pas in hoofdstuk 5 plaats wanneer een onderscheid wordt gemaakt in diverse alternatieven om de ruimtevraag in West-Brabant te accommoderen.

Hoofdstuk 3 **Omgevingsanalyse**

3.1 Inleiding

West-Brabant⁶ ligt in het internationale krachtenveld van de Rijn-Schelde-Delta. Deze ligging van de regio en haar positie ten opzichte van concurrerende regio's bepalen in hoge mate de economische ontwikkeling van West-Brabant. Grootschalige (proces)industrie en logistieke dienstverlening zijn momenteel sterk vertegenwoordigd in de economische structuur van West-Brabant en de ontwikkelingen binnen deze sectoren zullen zeker van invloed zijn op de toekomstige positie van West-Brabant.

De in dit onderzoek uitgevoerde omgevingsanalyse⁷ geeft een **regionaal-economische kenschets van heden en toekomst** in West-Brabant waarbij een vergelijking wordt gemaakt met de ontwikkelingen in Nederland. Daarbij wordt aandacht besteed aan:

- ruimtelijke positionering van de regio in nationaal en internationaal perspectief;
- diverse arbeidsmarktaspecten waaronder pendelstromen en demografische ontwikkelingen;
- beleidskaders, zoals de Vijfde Nota Ruimtelijk Ordening, het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en het ontwerpstreekplan Noord-Brabant 2002.

3.2 Ruimtelijk infrastructureel kader

West Brabant ligt op een **kruising** van meerdere **economische ontwikkelingsassen**:

- **noord-zuid corridor**: door deze ligging onderhoudt de regio nauwe relaties met de mainports Rotterdam en Antwerpen. Veel bedrijven zien West-Brabant daarbij als een goed ontsloten relatief congestievrij onderdeel van deze mainports. Dit vertaalt zich dan

⁶ Wanneer in dit onderzoek wordt gesproken over West-Brabant wordt hier altijd, tenzij anders vermeld, de COROP-regio West-Brabant bedoeld. De volgende gemeenten maken hier deel van uit: Bergen op Zoom, Breda, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Made, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht en Zundert.

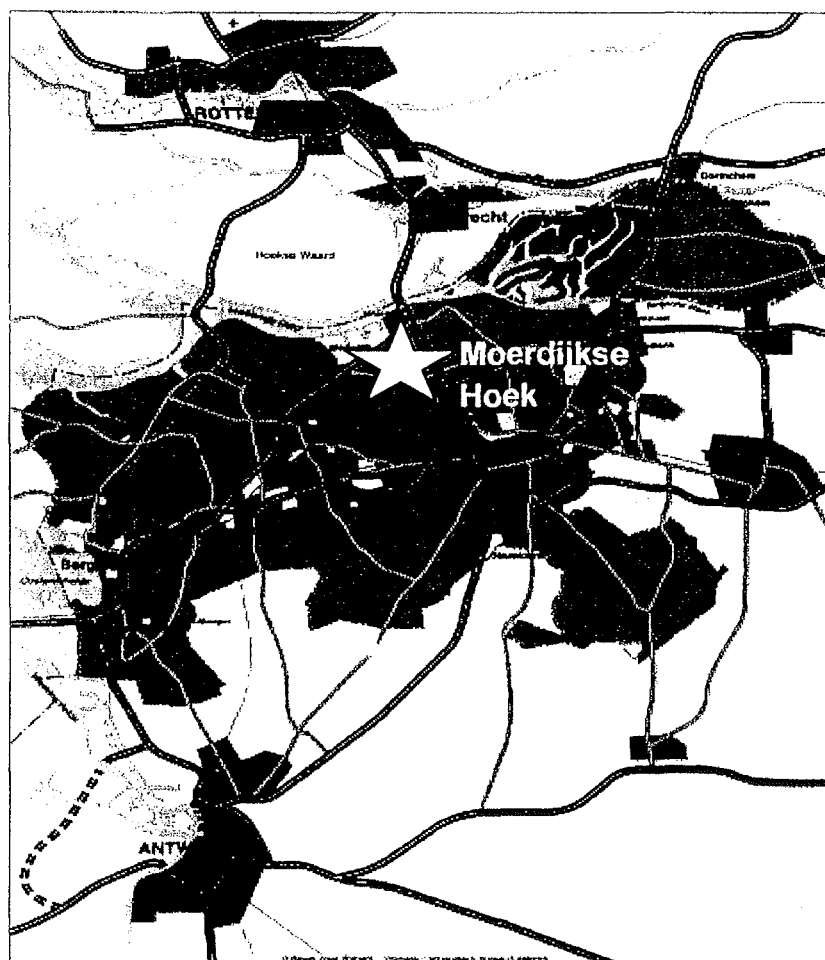
⁷ Zie bijlagenrapport: Omgevingsanalyse West-Brabant.

ook in de economische structuur van West-Brabant waarbij de procesindustrie, haven-gerelateerde bedrijvigheid en logistieke functies een belangrijke rol vervullen;

- **oost-west corridor:** de regio heeft een directe relatie met Randstad-Breda-Eindhoven-Venlo-Ruhrgebied.

Vanuit binnenlands perspectief vormt West-Brabant een schakel (figuur 3.1) tussen de stedelijke netwerken Deltametropool en Brabantstad, waardoor het een aantrekkelijke vestigingsregio voor bedrijven uit diverse sectoren is. De gemeente Breda, als centrumgemeente van West-Brabant en als onderdeel van Brabantstad, is daarbij met name van belang voor de ontwikkeling van de zakelijke dienstverlening in de regio.

Figuur 3.1 Ligging Moerdijkse Hoek ten opzichte van de mainports Rotterdam en Antwerpen



Bron: Rewin (internet)

Weg-railvervoerconcepten en shortsea zullen een belangrijke rol (blijven) vervullen in lan-geafstandsnetwerken, maar ook voor binnenlands vervoer zullen in de komende decennia intermodale concepten ontstaan (spoor en/of binnenvaart). Onder andere door stimulering vanuit de overheid en de toenemende congestie op het wegennet wordt vervoer per spoor en via de binnenvaart interessant. Een intermodale ontsluiting van bedrijventerreinen is voor de verdere ontwikkeling van dergelijke concepten van groot belang. De ligging van Moerdijkse Hoek aan de hoofdtransportassen A16 en A17 gecombineerd met de intermodale ontsluiting richting achterland maakt het mogelijk om op dergelijke ontwikkelingen te anticiperen.

3.3 Socio-economische context

Brabant, en zeker West-Brabant, kent een sterk ontwikkeld industrieel complex, terwijl de Nederlandse economie in toenemende mate is georiënteerd op handel en distributie. Binnen de Brabantse industrie kan echter een verschuiving naar meer dienstverlenende activiteiten worden geconstateerd en de verwachting is dat de verdienstelijking van de Brabantse economie de komende jaren zal doorzetten. Beseft moet echter worden dat deze ontwikkeling deels een gevolg is van de trend tot uitbesteding door de industriële sector. In termen van werkgelegenheid leidt dit tot banengroei in de dienstensector en banenverlies in de industrie. Mede hierdoor blijft het banenscheppend vermogen van de industrie (+6,8% in de periode 1995-1999) achter bij de meeste andere sectoren⁸, maar deze cijfers gaan voorbij aan de sterke verwevenheid van industriële en dienstverlenende activiteiten. Naast het feit dat de industrie op zichzelf al een belangrijke bron van directe werkgelegenheid is, zorgt deze sector ook voor veel indirecte werkgelegenheid in de logistiek en de dienstverlening. Verder vervult de industrie een belangrijke rol in de export (waarde) en is de industrie een belangrijke motor achter technologische vernieuwing, die ook voor de dienstensector van groot belang is.

Noord-Brabant heeft momenteel een werkgelegenheid van iets meer dan één miljoen arbeidsplaatsen, waarvan circa 261.000 in West-Brabant. Het afgelopen jaar is de werkgelegenheid wederom gegroeid met als snelst groeiende sectoren: transport en communicatie (5%) en financiële instellingen (3,9%)⁹.

Voor de komende jaren voorziet het CPB in alle scenario's, dat het aandeel industrie in de totale werkgelegenheid zal gaan afnemen (tabel 3.1). Desondanks moet, zoals hierboven reeds betoogd, het belang van de industrie voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid, nu en in de toekomst, niet worden onderschat. De ramingen van het CPB laten ook zien dat de werkgelegenheid in de logistiek, naast de industrie ook een belangrijke sector voor de economische ontwikkeling van West-Brabant, blijft groeien.

⁸ Bron: Sociaal Economische Verkenning van Noord-Brabant 2001, Etin

⁹ Economische Barometer, oktober 2001

Tabel 3.1 Prognose werkgelegenheidsontwikkeling COROP West-Brabant 2010 en 2020 (werkzame personen > 12 uur, excl. uitzendkrachten)

	1995		Divided Europe				European Coördination				Global Competition			
			2010		2020		2010		2020		2010		2020	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Land- bouw	11.800	5,6	8.100	3,6	6.500	2,9	10.400	4,2	10.000	3,7	9.600	3,8	8.200	3,0
Industrie & bouw	62.500	30,0	56.600	25,3	51.300	22,7	63.400	25,6	62.100	23,0	65.300	26,0	61.700	22,3
Logistiek	51.900	25,0	59.300	26,5	58.100	25,7	67.000	27,1	74.500	27,6	68.400	27,2	74.300	26,9
Tertiair	38.800	18,7	51.800	23,2	59.700	26,4	55.000	22,2	65.300	24,2	57.200	22,7	74.700	27,0
Kwartair	43.000	20,7	47.900	21,4	50.400	22,3	51.400	20,8	58.100	21,5	51.100	20,3	57.400	20,8
Totaal	208.000	100	223.700	100	226.000	100	247.200	100	270.000	100	251.600	100	276.300	100

Bron: CPB

Bevolkingsontwikkeling en arbeidsmarkt

Ontgroening en vergrijzing zijn trends die in heel Nederland merkbaar zijn en zo ook in West-Brabant. De match tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt kan hierdoor worden bemoeilijkt. Deze ontwikkelingen hebben ook effect op de toekomstige werkgelegenheid in de regio, die op dit moment al redelijk onder druk staat. CPB-prognoses laten zien dat de echte veranderingen in bevolkingssamenstelling echter nog moeten komen.

Het CPB gaat er vanuit dat de Nederlandse bevolking de komende 20 jaar nog blijft groeien. Na 2020 zal naar verwachting de bevolking gaan afnemen. Tussen 2020 en 2050 zal het aantal 20 tot 64-jarigen sterker gaan afnemen en neemt de nieuwe aanwas licht af, de zogenaamde **ontgroening**. De **vergrijzing** zal pas na 2010 sterk doorzetten.

Wanneer wordt ingezoomd op de regio blijkt dat de **bevolkingsontwikkeling** van **West-Brabant** vergelijkbaar is met die van Noord-Brabant en in grote lijnen overeenkomt met die van de rest van Nederland, waarbij de bevolking tot 2010 nog maar zeer licht zal groeien.

De gevolgen van de verwachte afname van de bevolking voor de ontwikkeling van de beroepsbevolking zullen in eerste instantie nauwelijks merkbaar zijn, aangezien er nog sprake is van een stijgende participatiegraad van vrouwen en ouderen. **Dit betekent dat de beroepsbevolking de komende tien jaar zal blijven groeien, hetgeen vraagt om extra arbeidsplaatsen om deze groei op te kunnen vangen.** De verwachting is echter dat op de langere termijn het proces van ontgroening en vergrijzing leidt tot een afnemende groei van de beroepsbevolking. Dit blijkt ook uit tabel 3.2 waarin een prognose is gemaakt voor de ontwikkeling van het arbeidsaanbod voor de regio West-Brabant op basis van het Global Competition scenario (hoog). Naar verwachting zal tot 2020 de beroepsbevolking met circa 55.000 personen groeien.

Tabel 3.2 Raming arbeidsaanbod in West-Brabant, GC-scenario, 2000-2020¹⁾

Jaar/Periode		Arbeidsaanbod: de in de regio woonachtige beroepsbevolking	
2000		290.000	
	2000-2010		+33.000
2010		323.000	
	2010-2020		+22.000
2020		345.000	
	2000-2020 abs.		+55.000
	2000-2020 in %		0,9%

1) Het betreft hier een prognose voor het SES-gebied dat groter is dan de COROP West-Brabant.

Bron: Etin 2001

Opleidingsniveau en pendelstromen

Twee andere belangrijke aspecten die van belang zijn voor de match tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt van de komende jaren zijn het opleidingsniveau van de beroepsbevolking en de omvang van de pendelstromen. In lijn met de eerder beschreven 'upgrading van de economie' ligt een **verdere stijging van het opleidingsniveau** in het verschiet. Opvallend is dat West Brabant momenteel beschikt over een relatief laag opgeleide bevolking. Tot op heden sluit dit nog goed aan op de vraag vanuit de industrie en logistiek. Naar de toekomst toe is de verwachting echter dat de vraag naar hoger opgeleiden door de voortschrijdende kennisintensivering zal toenemen, zowel in de industrie en de logistiek als de dienstverlening.

De potentiële arbeidsmarkt kan verder reiken dan de regio. Een laag opgeleide bevolking, vergrijzing of een krimpende beroepsbevolking in de directe omgeving hoeft niet direct aanleiding te zijn voor maatregelen. Personeel is immers bereid een afstand te overbruggen voor werk. Uit pendelcijfers blijkt dat de meeste mensen die werken in West-Brabant daar ook woonachtig zijn. Verder blijkt dat er meer mensen uit West-Brabant werkzaam zijn in andere regio's, dan andersom c.q. de uitgaande pendel is groter dan de inkomende pendel. Prognoses voor 2006 geven een onveranderd beeld, waarbij wel een toename van de pendelstromen wordt verwacht, maar waarbij de verhouding tussen in- en uitgaande pendel gelijk blijft. Lange termijn prognoses, waarin ook wordt gekeken naar de samenstelling van de pendelstromen naar opleidingsniveau, zijn voor zover bekend niet beschikbaar.

3.4 Conclusies

De belangrijkste conclusies uit deze omgevingsanalyse zijn:

- West-Brabant is strategisch gelegen in de Rijn-Schelde-Delta waarmee in sterke mate het karakter van de economische structuur van deze regio wordt bepaald.
- Een goede ligging en bereikbaarheid van West-Brabant vormen de basis voor een belangrijke rol die deze regio vervult in de netwerkeconomie. Dit wordt duidelijk door de aanwezigheid van een aantal sterke clusters (chemie, logistiek, voedings- en genotmiddelenindustrie).
- De ontwikkeling van het multimodaal vervoer over zowel korte als lange afstand biedt perspectief voor de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek, aangezien deze locatie op een kruispunt van hoofdtransportassen ligt en multimodaal kan worden ontsloten.
- De economische structuur van West-Brabant wordt gekenmerkt door een sterke positie van de industrie en logistiek. Beide sectoren spelen een belangrijke rol in de economische ontwikkeling van West-Brabant door hun stuwende (bovenregionale) karakter.
- Prognoses van de werkgelegenheid tot 2020 duiden er op dat werkgelegenheid in de industrie ten opzichte van 1995 in de drie beschreven lange termijn scenario's af zal nemen. De werkgelegenheid in de logistiek, naast de industrie ook een belangrijke sector voor de economische ontwikkeling van West-Brabant, blijft echter groeien.
- De huidige samenstelling van de arbeidsmarkt met relatief veel lager opgeleiden sluit op dit moment goed aan bij de vraag vanuit de industrie en logistiek. De verwachting is echter dat door een toenemende kennisintensivering het gevraagde opleidingsniveau zal toenemen, waardoor een discrepantie kan ontstaan tussen vraag en aanbod in de regio West-Brabant.
- Ontgroening en vergrijzing zullen mede door een nog stijgende participatiegraad in eerste instantie nauwelijks effect hebben op de grootte van de beroepsbevolking. Naar verwachting groeit de beroepsbevolking tot 2010 nog met 33.000 personen. In de periode 2010-2020 moet rekening worden gehouden met een afnemende groei van het beschikbare arbeidspotentieel. In een (vergelijkbare) periode van 10 jaar neemt de beroepsbevolking nog maar toe met 22.000 personen. Dit betekent dat naar verwachting de beroepsbevolking tot 2020 groeit met 55.000 personen.

Hoofdstuk 4 **Marktverkenning en ruimtebehoeftebepaling**

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de uitwerking van Blok 2 (fasen C, D en E) centraal. Daarbij is gekeken naar de toekomstige marktvraag met daaraan gekoppeld de te verwachten ruimtebehoefte. Tevens is de concurrentiepositie van het toekomstige Moerdijkse Hoek in de (inter)nationale markt in beeld gebracht. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de aanpak van dit blok 2 en bevat tevens de belangrijkste conclusies¹⁰. Het is hierbij belangrijk om op te merken dat de gepresenteerde uitkomsten, met name wat de ruimtebehoefte betreft, deels een **indicatief karakter** hebben. Toekomstige marktontwikkelingen (trendbreuken) en/of beleidsmatige ontwikkelingen kunnen met name op de lange termijn van invloed zijn op de daadwerkelijke ruimtebehoefte.

4.2 Uitgevoerde stappen Blok 2

Om deze marktverkenning en ruimtebehoeftebepaling uit te kunnen voeren zijn de in Fase A (hoofdstuk 2) van dit onderzoek afgebakende DSV-hoofdgroepen¹¹ vertaald naar veertien clusters van bedrijfsgroepen. Dit is gedaan omdat het op basis van de indeling in deze hoofdgroepen niet mogelijk was om een marktverkenning uit te voeren en de ruimtebehoefte te bepalen van de toekomstige investeringen in West-Brabant. Daarvoor is de samenstelling van de hoofdgroepen te divers waardoor de hoofdgroepen een bepaalde vorm van 'herkenbaarheid' missen. De individuele bedrijfsgroepen, die deel uitmaken van deze hoofdgroepen, zijn daarom 'herverdeeld'¹² over de volgende **veertien clusters**:

¹⁰ Zie bijlagenrapport: Marktverkenning en ruimtebehoeftebepaling.

¹¹ Duurzame en Specifieke Vestigingscondities-hoofdgroepen

¹² Over hoe deze verdeling van DSV-hoofdgroepen naar clusters heeft plaatsgevonden wordt verwezen naar tabel 1 van bijlage 4 in het bijlagenrapport.

- 1 Procesindustrie (basischemie, staal, papier, nuts)
- 2 Fijnchemie
- 3 Voedings- en genotmiddelenindustrie
- 4 Metaalproducten- en machine-industrie
- 5 Transportmiddelenindustrie
- 6 Grootschalige elektrotechnische industrie
- 7 High-tech (computers, elektronica, instrumenten)
- 8 Grafische- en papierwarenindustrie
- 9 Hout- en bouwmaterialen
- 10 Textiel, kleding, lederindustrie
- 11 Transport- en opslag
- 12 Groothandel
- 13 Bouwnijverheid
- 14 Recycling

Van clusters naar cases

Gelet op de voor Moerdijkse Hoek gehanteerde specifieke vestigingscondities is de vestiging van een aantal activiteiten op deze locatie niet mogelijk (c.q. past niet in het profiel van Moerdijkse Hoek). Er zijn echter twee activiteiten die het meest tegemoet komen aan specifieke vestigingscondities van Moerdijkse Hoek. Deze activiteiten zijn:

- **Productie:** vestigingen, waarbij het merendeel van de activiteiten bestaat uit de productie, productontwikkeling en R&D, assemblage en/of reparatie.
- **Distributie:** vestigingen, waarbij de hoofdactiviteit bestaat uit distributie en opslag van goederen, ook transportactiviteiten vallen binnen deze categorie. Ook groothandels vallen onder deze activiteit.

Ondersteunende kantoorfuncties van productie en distributie, zoals bijvoorbeeld administratie, verzekering en douane activiteiten passen wel binnen het beoogde profiel van Moerdijkse Hoek.

Om de marktpositie van Moerdijkse Hoek in beeld te kunnen brengen, is in het verlengde van deze twee activiteiten een onderscheid gemaakt in twee typen terreinen voor producerende activiteiten en twee typen terreinen voor logistieke activiteiten:

Productie:

- multimodaal ontsloten zwaar industrieterrein (t/m milieuhinder categorie 5);
- gemengd terrein (t/m milieuhinder categorie 4).

Logistiek:

- multimodaal ontsloten logistiek terrein;
- grootschalig, weggeoriënteerde logistiek terrein.

De belangrijkste ruimtelijke kenmerken van deze typen terreinen staan weergegeven in tabel 4.1¹³. Het zijn vaak de in deze tabel genoemde punten die er toe leiden dat er verschillen zijn op het punt van ruimtelijke inpassingsmogelijkheden. Dat betekent dat de verschillende typen terreinen doorgaans op uiteenlopende locaties tot ontwikkeling moeten worden gebracht.

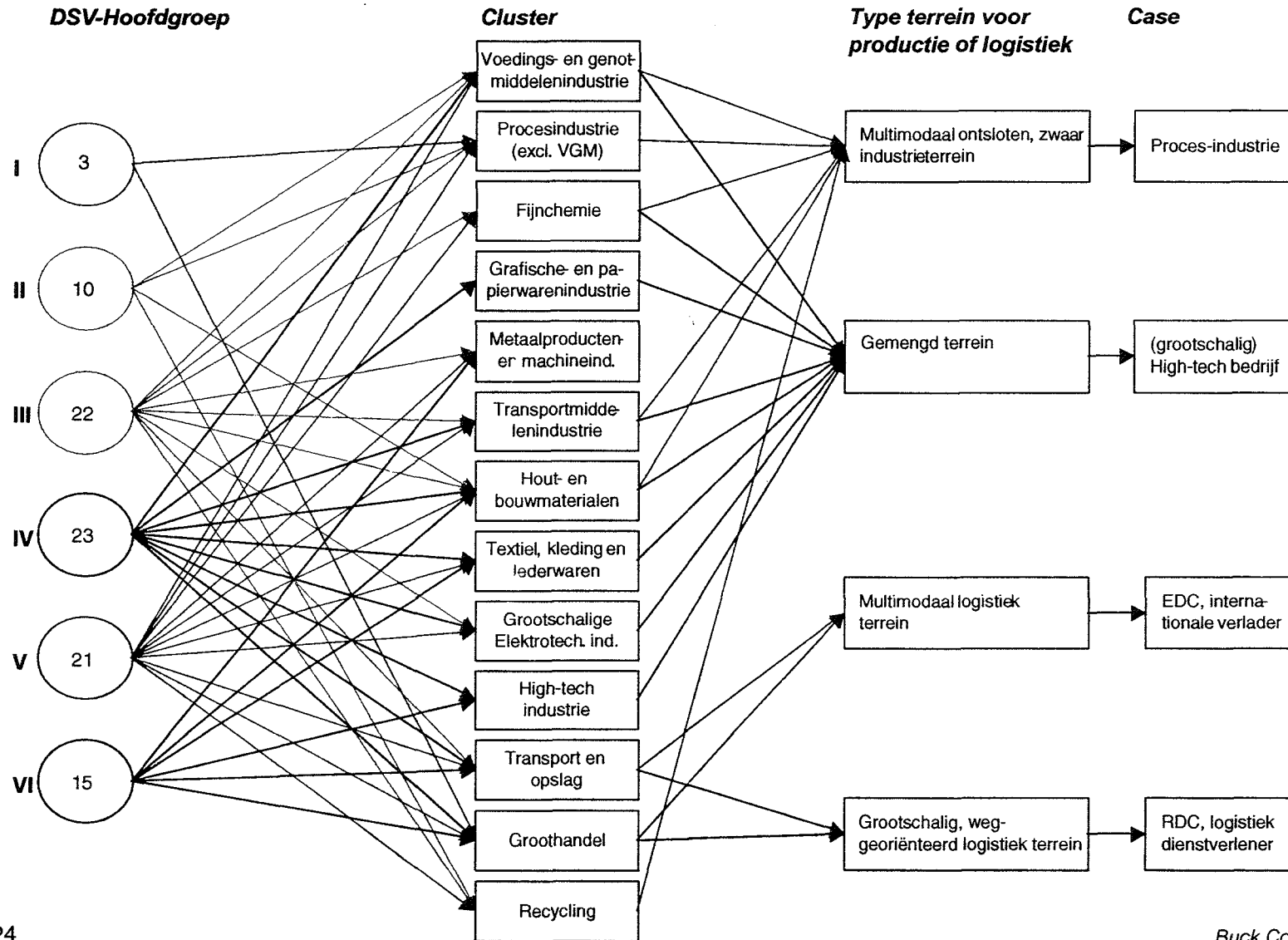
Tabel 4.1 *Belangrijkste (ruimtelijke) vestigingseisen voor onderscheiden typen terreinen*

Type terrein	Voorkeurlocatie
Multimodaal zwaar industrieterrein	<ul style="list-style-type: none"> • Milieuruimte • Multimodale ontsluiting • Niet bij wonen • Grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden • Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden
Gemengd terrein	<ul style="list-style-type: none"> • Goede bereikbaarheid over de weg • (Dicht) bij of rand van de stad (stedelijk gebied) • Rand kern in niet-stedelijk gebied • In aansluiting op reeds bestaand terrein mits voldoende toekomstige uitbreidingsmogelijkheden
Multimodaal logistiek terrein	<ul style="list-style-type: none"> • Goede bereikbaarheid over de weg (directe aansluiting autosnelweg) • Multimodale ontsluiting • Grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden • Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden
Weggeoriënteerd logistiek terrein	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstekende bereikbaarheid over de weg (directe aansluiting auto-snelweg) • Kruispunt verschillende vervoersmodaliteiten • Grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden • Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden

Rekening houdend met de specifieke vestigingscondities van Moerdijkse Hoek en het onderscheid in vier typen bedrijventerreinen kunnen deze activiteiten worden vertaald in vier cases. Deze cases zijn nodig om uiteindelijk uitspraken te kunnen doen over de verdeling van de ruimtevraag over verschillende typen terreinen en het marktpotentieel en de marktpositie van Moerdijkse Hoek. De 'vertaalslag' van DSV-hoofdgroepen via clusters naar typen terreinen en cases is weergegeven in figuur 4.1.

¹³ Voor een uitgebreide beschrijving van de ruimtelijke kenmerken waarbij ook wordt ingegaan op de kenmerken van de doelgroepen de mate van uitwisselbaarheid tussen de verschillende typen terreinen wordt verwezen naar het bijlagenrapport 'Marktverkenning en ruimtebehoeftebepaling'.

Figuur 4.1 Overzicht hoofdgroepen, clusters en cases



Trendanalyse

Op basis van een **trendanalyse** is de recente regionale en bovenregionale marktdynamiek in beeld gebracht. Deze analyse richt zich op:

- **regionale marktbevingen:** uitbreidingen, regionale verplaatsingen en starters binnen de regio West-Brabant;
- **nationale marktbevingen:** verplaatsingen en nieuwvestigingen vanuit overig Nederland naar West-Brabant;
- **internationale marktbevingen:** nieuwvestigingen van buitenlandse bedrijven naar Noordwest-Europa, Nederland en West-Brabant.

Bij de analyse van de regionale, nationale en internationale marktdynamiek is gebruik gemaakt van het bedrijventerreinenregister van de provincie Noord-Brabant. Met dit register is het mogelijk om zowel binnenregionale verplaatsingen als de (inter)nationale marktdynamiek in beeld te brengen voor de periode 1995 t/m 2000 (6 jaar). In deze analyse zijn voorts nog alle producerende en logistieke activiteiten meegenomen die passen binnen de in fase A (Doelgroepafbakening) van dit onderzoek afgebakende zes DSV-hoofdgroepen. Er is dus bijvoorbeeld geen onderscheid gemaakt naar grootschalige en kleinschalige bedrijven. In de volgende paragraaf wordt uitgebreider ingegaan op de schaalgrootte van bedrijven.

Door het lineair doorrekenen (trendextrapolatie) van de recente (historische) marktbevingen is een eerste inschatting gemaakt van de toekomstige marktbevingen per cluster. Aansluitend is op basis van een overzicht van trends en ontwikkelingen per cluster een indicatie gegeven van de toekomstige marktdynamiek. Dit verwachtingpatroon is vertaald in een zogenaamde ontwikkelingsfactor (zie legenda tabel 4.2 en 4.3). Tenslotte is op basis van een bandbreedte van -25% (minimumscenario) tot $+10\%$ (maximumscenario) een prognose opgesteld van het toekomstig aantal investeringen (aantal projecten) in de regio West-Brabant. Deze bandbreedte is bepaald op basis van een analyse van de economische groeiscenario's van het Centraal Planbureau, waarbij een aanpassing (negatieve correctie) heeft plaatsgevonden. Daarvoor zijn meerdere redenen aan te geven:

- Onze ervaring is dat de ontwikkeling van de werkgelegenheid, zeker in de industrie en zeker waar het zeehavengerelateerde activiteiten betreft, niet alles zegt over de te verwachten ruimtevrage. Met name een negatieve werkgelegenheidsontwikkeling vertaalt zich in de industrie veelal niet direct in een afname van de ruimtevrage. Daarvoor is de industrie te kapitaalintensief en kunnen technologische ontwikkelingen er toe leiden dat op een groter oppervlak met minder mensen meer wordt geproduceerd.
- Sterk van invloed op de positieve ontwikkeling van de werkgelegenheid in de industriële en logistieke sectoren is de (zeer) positieve ontwikkeling van de handel. Onze verwachting is ook dat de werkgelegenheid in deze sector zal toenemen, maar de verwachte sterke groei in het EC- en GC-scenario, zoals dit door het CPB wordt geschetst, zit met name in een positieve ontwikkeling van de detailhandel en minder in de groothandel.
- De derde en misschien wel belangrijkste reden om af te wijken van de door het CPB geschetste bandbreedte op basis van werkgelegenheid is de volgende. In het vervolg van deze trendanalyse wordt de ruimtebehoefte mede berekend op basis van historische ontwikkelingen van de uitgifte van bedrijventerreinen in de regio West-Brabant

voor de periode 1995 t/m 2000. In deze jaren heeft het uitgiftepatroon zich sterk positief ontwikkeld. De verwachting is echter dat een vergelijkbare positieve ontwikkeling in het uitgiftepatroon zich in de toekomst, zeker op de langere termijn, niet meer voor zal doen. Omdat de ramingen van het CPB zijn gebaseerd op langjarige gemiddelde werkgelegenheidsontwikkelingen en niet op ontwikkelingen in het uitgiftepatroon, wordt in de BCI-ruimtebehoefteraming voor Moerdijkse Hoek afgeweken van de bandbreedte die de CPB-scenario's aangeven.

De raming van de toekomstige ruimtebehoefte voor West-Brabant is tot stand gekomen door het geschatte aantal investeringen voor zowel regionale als bovenregionale bedrijvigheid te vermenigvuldigen met kengetallen over het gemiddeld ruimtegebruik van de onderscheiden clusters.

Potentieelverkenning

In deze stap is vanuit **bedrijfsperspectief** de marktpositie van Moerdijkse Hoek bepaald en toegewerkt naar een ruimtebehoefteraming voor Moerdijkse Hoek. De focus is daarbij sterk gericht op het in beeld brengen van de marktpotentie van Moerdijkse Hoek voor (inter)nationale bedrijven.

Voor het kunnen bepalen van de marktpositie is voor vier typen bedrijven een internationale vergelijking gemaakt waarbij per type bedrijf (zie figuur 4.1) de concurrentiepositie van Moerdijkse Hoek is bepaald ten opzichte van diverse andere bedrijventerreinen in Noordwest-Europa. Daarbij is gekeken naar kostenfactoren zoals grondkosten, arbeidskosten en transportkosten en kwaliteitsaspecten als beschikbaarheid personeel, regelgeving en bereikbaarheid. Het uiteindelijke resultaat van deze stap zijn vier prijs-kwaliteitsdiagrammen met daarin de vergelijkende scores waarbij Moerdijkse Hoek als basis voor de vergelijking fungeert. Voor een uitgebreide beschrijving van de gehanteerde methodiek wordt verwezen naar het bijlagenrapport 'Marktverkenning en ruimtebehoeftebepaling'.

Vergelijking

Het laatste deel van de uitwerking van Blok 2 staat in het teken van het **vergelijken** van de door BCI opgestelde ruimtebehoefteraming met de resultaten van onder andere de Bedrijfslocatiemonitor van het Centraal Planbureau. Aansluitend heeft er een koppeling plaatsgevonden met de resultaten van de Doelgroepidentificatie (fase A).

Belangrijk **aandachtspunt** bij de uitvoering van deze stappen in Blok 2 is dat evenals in de uitwerking van de voorgaande fasen ook in de uitwerking van de fasen in Blok 2 geen rekening is gehouden met bestaand of toekomstig beleid. Dit betekent dat bijvoorbeeld geen rekening is gehouden met beleidsdoelstellingen op het gebied van intensiever ruimtegebruik.

4.3 Marktverkenning en ruimtebehoeftebepaling

In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten van Blok 2 gepresenteerd.

Huidige marktdynamiek

In tabel 4.2 is de huidige marktdynamiek beschreven van regionale en (inter)nationale bedrijven in de regio West-Brabant. Daarbij is per cluster ook de totale gronduitgifte aan het bedrijfsleven weergegeven.

Tabel 4.2 *Marktdynamiek regionale en (inter)nationale bedrijven West-Brabant, periode 1995 t/m 2000*

Cluster	Regionale bedrijven		(Inter)nationale bedrijven		Totaal	
	Aantal Vestigingen	Totale Uitgifte (ha)	Aantal Vestigingen	Totale Uitgifte (ha)	Aantal Vestigingen	Totale uitgifte (ha)
1 Procesindustrie ¹⁾	10	n.b.	4	2,0	14	n.b.
2 Fijnchemie	5	22,6	3	2,3	8	24,9
3 Voedings- en Genotmiddelenindustrie	8	4,3	6	10,1	14	14,4
4 Metaalproducten- en Machine-industrie	55	22,8	5	4,1	60	26,9
5 Transportmiddelenindustrie	94	36,1	16	8,2	110	44,3
6 Grootschalige Elektrotechnische industrie	6	1,9	-	-	6	1,9
7 High-tech	2	0,7	-	-	2	0,7
8 Grafische- en Papierwarenindustrie	15	4,7	-	-	15	4,7
9 Hout- en bouwmaterialen	24	21,6	5	1,4	29	23,0
10 Textiel, kleding, Lederindustrie	3	0,8	1	0,5	4	1,3
11 Transport- en opslag	97	156,0	41	130,6	138	286,6
12 Groothandel	181	73,0	39	35,6	220	108,6
13 Bouwnijverheid	172	43,7	9	3,2	181	46,9
14 Recycling	10	6,4	1	1,9	11	8,3
Totaal	682	399,9	130	199,6	812	599,5

1) *Cijfers over gronduitgifte ontbreken deels.*

Bron: *Bedrijventerreinenregister Noord-Brabant bewerkt door BCI*

Voor de grootste **regionale marktdynamiek** zorgt de logistieke sector (cluster Transport en opslag, Groothandel). Deze sector is goed voor 40% van de regionale marktbevingen en daarmee voor 57% van de totale regionale ruimtevrage.

Wanneer wordt gekeken naar de schaalgrootte¹⁴ van de gronduitgifte aan het regionale bedrijfsleven dan blijkt dat in alle clusters het grootste aantal uitgiftes (95%) plaatsvindt aan bedrijven met een oppervlakte kleiner dan 2 ha. De uitgifte aan bedrijven met een oppervlakte tussen de 2 ha en 5 ha is zeer beperkt, terwijl het aantal bedrijven dat behoefte heeft aan een kavel groter dan 5 ha beperkt mag worden genoemd. **Wanneer dit wordt afgezet tegen de ruimtevraag van deze bedrijven dan blijkt echter dat de grote groep van kleine bedrijven voor 'slechts' 55% van de ruimtevraag verantwoordelijk is, terwijl de groep van grote bedrijven (> 5 ha) een aandeel heeft van circa 27% in de ruimtevraag.**

Met name in de clusters groothandel en transport- en opslag is sprake van recente **(inter)nationale marktdynamiek**. Evenals voor het regionale bedrijfsleven kan voor het (inter)nationale bedrijfsleven een beeld worden geschetst van de schaalgrootte van de gronduitgiftes. Vergeleken met de regionale bedrijven is er sprake van een meer evenwichtige verdeling tussen het aantal uitgiftes en de schaalgrootte van deze uitgiftes. De conclusie is dan ook gerechtvaardigd door te stellen dat in vergelijking met regionaal georiënteerde bedrijven het (inter)nationale bedrijfsleven gemiddeld genomen behoefte heeft aan grotere kavels.

Toekomstige marktdynamiek

Rekening houdend met de geschetste toekomstverwachting van de verschillende clusters en de bandbreedte van de scenario's kan een inschatting worden gemaakt van het aantal bedrijven dat zich naar verwachting in de periode 2002-2020 in West-Brabant zal vestigen. Daarbij is een onderscheid gemaakt in de marktdynamiek voor zowel regionale (tabel 4.3) als (inter)nationale bedrijven (tabel 4.4).

Tabel 4.3 *Prognose regionale marktbevingen West-Brabant (starters, verplaatsingen, uitbreidingen), periode 2002-2020 (aantal vestigingen)*

Cluster	Recent (1995 t/m 2000)	Trendex- trapolatie (18 jaar)	Toekomst- verwachting	Geschatte aantal Bedrijven		
				Minimum (-25%)	Maximum (+10%)	
1	Procesindustrie excl. VGM	10	30	↔	25	35
2	Fijnchemie	5	15	↔	10	15
3	Voedings- en genotmiddelenindustrie	8	25	↔	20	30
4	Metaalproducten- en machine-industrie	55	165	↑	130	190
5	Transportmiddelenindustrie	94	280	↔	210	310
6	Grootschalige elektrotechnische Industrie	6	20	↔/↑	15	20
7	High-tech	2	5	↔	5	5
8	Grafische- en papierwarenindustrie	15	45	↔	35	50
9	Hout- en bouwmaterialen	24	70	↔/↑	50	80
10	Textiel, kleding, lederindustrie	3	10	↔/↓	5	10

¹⁴ Voor een uitgebreide analyse van de schaalgrootte van het bedrijfsleven in West-Brabant wordt verwezen naar het bijlagenrapport 'Marktverkenning en ruimtebehoeftebepaling' (met name bijlage 1 van dit rapport).

Cluster	Recent (1995 t/m 2000)	Trendex- trapolatie (18 jaar)	Toekomst- verwachting	Geschatte aantal Bedrijven	
				Minimum (-25%)	Maximum (+10%)
11 Transport en opslag	97	290	↔/↑	220	325
12 Groothandel	181	540	↔/↑	415	610
13 Bouwnijverheid	172	515	↔	385	565
14 Recycling	10	30	↔/↑	25	35

Legenda:

↑	+5%
↔/↑	+2,5%
↔	0
↔/↓	-2,5%
↓	-5%

Tabel 4.4 Prognose (inter)nationale marktbevingen West-Brabant, periode 2002-2020 (aantal vestigingen)

Cluster	Recent (1995 t/m 2000)	Trendextra- polatie (18 jaar)	Toekomst- verwachting	Geschatte aantal Bedrijven	
				Minimum (-25%)	Maximum (+10%)
1 Procesindustrie excl. VGM	4	10	↔	5	10
2 Fijnchemie	3	10	↑	5	10
3 Voedings- en genotmiddelenindustrie	6	15	↔	10	15
4 Metaalproducten- en machine-industrie	5	15	↔	10	15
5 Transportmiddelenindustrie	16	50	↔/↓	40	55
6 Grootschalige elektrotechnische Industrie	-	-	↔/↑	0	5
7 High-tech	-	-	↔	0	0
8 Grafische- en papierwarenindustrie	-	-	↔	0	0
9 Hout- en bouwmaterialen	5	15	↔	10	15
10 Textiel, kleding, lederindustrie	1	5	↓	5	5
11 Transport en opslag	41	125	↔	95	140
12 Groothandel	39	115	↔	85	125
13 Bouwnijverheid	9	25	↔/↑	20	30
14 Recycling	1	5	↔/↑	5	5

Legenda:

↑	+5%
↔/↑	+2,5%
↔	0
↔/↓	-2,5%
↓	-5%

- De grootste toekomstige **regionale marktdynamiek** in de regio West-Brabant is te verwachten in de clusters metaalproducten- en machine-industrie, transportmiddelenindustrie, transport en opslag, groothandel en bouwnijverheid.

- De grootste toekomstige **bovenregionale** (nationaal/internationaal) **marktdynamiek** in de regio West-Brabant is te verwachten in de clusters transportmiddelenindustrie, transport en opslag, groothandel en bouwnijverheid.
- Met name voor de logistieke sector (transport en opslag, groothandel) is een aanzienlijke groei van het aantal bedrijven te verwachten.
- De verwachte regionale marktdynamiek is aanzienlijk groter dan het verwachte aantal (inter)nationale investeringen. Voor een belangrijk deel heeft dit te maken met het grote aantal binnenregionale verplaatsingen. Uiteraard vertaald zich dit ook door in de verwachte ruimtebehoefte.

Ruimtebehoefte West-Brabant

Het resultaat van de uitgevoerde ruimtebehoefteraming is weergegeven in tabel 4.5.

Tabel 4.5 Ruimtebehoefte regio West-Brabant voor de veertien onderscheiden clusters, periode 2002-2020 (netto ha, hergebruik binnenregionale verplaatsingen 75%)¹⁵

Cluster	Regionaal		(Inter)nationaal	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
1 Procesindustrie excl. VGM	30	40	25	45
2 Fijnchemie	5	10	5	10
3 Voedings- en genotmiddelenindustrie	5	15	15	25
4 Metaalproducten- en machine-industrie	35	55	10	10
5 Transportmiddelenindustrie	55	80	20	30
6 Grootschalige elektrotechnische industrie	5	5	0	5
7 High-tech	0	5	0	0
8 Grafische- en papierwarenindustrie	10	15	0	0
9 Hout- en bouwmaterialen	30	50	5	5
10 Textiel, kleding, lederindustrie	0	5	0	5
11 Transport en opslag	240	355	240	350
12 Groothandel	115	165	80	115
13 Bouwnijverheid	65	100	5	10
14 Recycling	10	15	10	10
Totaal	605	915	415	620

Bron: BCI

¹⁵ Bedrijven die binnen een regio verplaatsen zullen naast een vraag naar nieuwe bedrijfslocaties ook ruimte beschikbaar stellen op de vertreklocaties. Pas wanneer de achtergelaten ruimte niet of slechts gedeeltelijk voor bedrijfshuisvesting beschikbaar is, is sprake van extra ruimtebehoefte. Uit een onderzoek door het Centraal Planbureau naar het verhuisgedrag van bedrijven (Locatievoorkeur en ruimtegebruik van verhuisde bedrijven, 1998) is gebleken dat het aantal hectares dat gemiddeld wordt hergebruikt circa 70%-75% bedraagt. Dit betekent dat circa 30% van de binnenregionale verplaatsingen leiden tot een extra vraag naar ruimte. Dit percentage is gehanteerd bij het bepalen van de ruimtebehoefte van het regionale bedrijfsleven.

Op basis van de uitgevoerde trendanalyse is onze conclusie dat de gemiddelde jaarlijkse ruimtebehoefte voor producerende en logistieke activiteiten in de regio West-Brabant voor de periode tot 2020 varieert van 57 ha netto in de minimumvariant tot 85 ha netto in de maximumvariant (tabel 4.8).

Tabel 4.8 Vergelijking gemiddelde jaarlijkse vraag regio West-Brabant op basis van diverse studies

	Bedrijventerreinen	Zeehaventerreinen	Totale vraag
BCI 2002 (2002-2020)			
• Minimumscenario			57
• Maximumscenario			85
CPB (1998-2020)			
• Divided Europe	24	24	48
• European Coordination	49	35	84
• Global Competition	55	40	95
BCI 1995 (1995-2010)			
• Minimumvariant	24	14	38
• Maximumvariant	51	29	80
Etin/TNO Inro (2000-2015)			
• Divided Europe	29	22	51
• European Coordination	63	32	95
• Global Competition	72	37	109
• Trendextrapolatie	64	33	97
• Combivariant	69	37	106

Wanneer de BCI-2002 raming met de uitkomsten van de Bedrijfslocatiemonitor van het CPB wordt vergeleken blijkt dat de BCI-raming in het minimumscenario iets hoger is. Zeker wanneer hierbij rekening wordt gehouden met het feit dat in de raming van het CPB ook de ruimtebehoefte voor dienstverlenende activiteiten is meegenomen. Iets wat trouwens voor alle andere ramingen, met uitzondering van de BCI-1995 raming, het geval is.

Een verklaring voor de enigszins hogere ruimtebehoefteraming van BCI in het minimumscenario is dat het ramen van de ruimtebehoefte voor met name industriële activiteiten op basis van werkgelegenheidsontwikkelingen zoals door het CPB en Etin is gedaan tot een onderschatting van de daadwerkelijke ruimtevrage leidt. Dit is zeker het geval bij de procesindustrie en zeehavengerelateerde activiteiten. De resultaten van een door BCI in 2001¹⁶ uitgevoerd verkennend onderzoek naar de relatie tussen de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de ruimtevrage in de industrie bevestigen deze conclusie.

Dat de raming in het maximumscenario lager is, is een gevolg van een vergelijkbare ontwikkeling (+ 19%) van de werkgelegenheid in de logistieke en producerende sectoren in het European Coördination (midden) en Global Competition (hoog) scenario van het CPB. Aangezien deze als uitgangspunt zijn gehanteerd voor de in de BCI-raming gehanteerde band-

¹⁶ Ruimtebehoefte bedrijventerreinen IJmond en Zaanstreek, 2001

breedte leidt dit tot een lagere raming in het maximumscenario wanneer deze wordt vergeleken met het hoogste groeiscenario (Global Competition) van het CPB. In feite is een vergelijking met het European Coördination scenario hier echter meer op zijn plaats. In dat geval is de BCI-raming (enigszins) hoger.

In februari 2002 heeft het CPB in het kader van de Bedrijfslocatiemonitor een onderzoek uitgebracht met als doel om de empirische basis van de BLM te versterken¹⁷. De aandacht richtte zich daarbij met name op het in beeld brengen van de effecten van het hanteren van andere dan gebruikelijke terreinquotienten¹⁸. Per provincie is daarbij door het CPB het effect van deze analyse op de ruimtevraag aangegeven. In het algemeen kan worden geconstateerd dat het hanteren van de nieuwe terreinquotienten leidt tot een hogere ruimtevraag in vergelijking met de vroegere BLM-schattingen. Dit geldt ook voor Noord-Brabant (plus circa 15%). Wat dit betekent voor de ruimtevraag in West-Brabant is op basis van het beschikbare cijfermateriaal echter niet aan te geven. Wel kan meer in het algemeen worden geconstateerd dat de nieuwe hogere ramingen van het CPB in het verlengde liggen van de ramingen van BCI.

4.4 Internationaal marktpotentieel Moerdijkse Hoek

De verwachte **marktpositie** van Moerdijkse Hoek in de internationale vergelijking is over het algemeen goed te noemen. Wat de kosten betreft blijkt dat Moerdijkse Hoek wel een relatief dure locatie is voor de uitgewerkte voorbeelden van bedrijfstypen¹⁹. Dit komt over het algemeen door iets hogere arbeids- en vastgoedkosten in vergelijking met de andere locaties en de relatief lage investeringspremies.

Sterke kwaliteitsaspecten van Moerdijkse Hoek zijn onder andere de (multimodale) logistieke situatie, de beschikbaarheid van Engelssprekende medewerkers en de arbeidswetgeving. Deze positieve aspecten worden enigszins negatief beïnvloed door de iets mindere beschikbaarheid van arbeid en tijdelijke medewerkers en de relatief lange wachttijden voor het verkrijgen van vergunningen in vergelijking met de beoordeelde concurrenten.

Voor de vier onderscheiden cases worden achtereenvolgens de prijs-kwaliteitsdiagrammen en conclusies per case weergegeven. In deze prijs-kwaliteitsdiagrammen zijn per case de operationele kosten (minus subsidies) afgezet tegen de gewogen kwaliteitsscores. De beste situatie (theoretisch optimum) wordt bereikt als de kosten laag zijn en de kwaliteit hoog is (zie gearceerde gedeelte). Moerdijkse Hoek is als benchmark opgenomen. Uit het schema blijkt hoe de verschillende locaties zich verhouden tot de benchmark. Afhankelijk van de

¹⁷ De BLM: opzet en recente aanpassingen. CPB, 2002

¹⁸ Terreinquotienten worden gebruikt om de 'vertaalslag' te kunnen maken van werkgelegenheid naar ruimtevraag, dus van aantal arbeidsplaatsen naar aantal vierkante meters.

¹⁹ Grootschalige productievestiging voor procesindustrie, grootschalige productie-/assemblagevestiging voor high-tech bedrijf, Europees Distributiecentrum voor internationale verlader en een regionaal distributiecentrum van een logistiek dienstverlener.

Uit de opgestelde ruimtebehoefteraming (tabel 4.5) voor de periode 2002-2020 blijkt dat:

- de totale ruimtebehoefte in het **minimumscenario** voor producerende en logistieke activiteiten in West-Brabant 1.020 ha netto is;
- de totale ruimtebehoefte in het **maximumscenario** voor producerende en logistieke activiteiten in West-Brabant 1.535 ha netto is;
- de ruimtevraag van het regionale bedrijfsleven met circa 60% groter is dan de ruimtevraag van het bovenregionale bedrijfsleven;
- de ruimtevraag van de logistieke sector, in het verlengde van het geschatte aantal marktbevingen, het grootste aandeel in zowel de regionale als bovenregionale vraag heeft.

DSV-hoofdgroepen

In tabel 4.6 is aangegeven hoe de verwachte ruimtebehoefte in de regio West-Brabant is verdeeld over de onderscheiden zes DSV-hoofdgroepen.

Tabel 4.6 Ruimtebehoefte regio West-Brabant voor de zes onderscheiden DSV-hoofdgroepen, periode 2002-2020 (netto ha)

Cluster	Regionaal		(Inter)nationaal		Totaal	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
DSV-hoofdgroep 1	32	45	24	37	56	82
DSV-hoofdgroep 2	29	47	20	30	49	77
DSV-hoofdgroep 3	174	262	139	205	313	467
DSV-hoofdgroep 4	154	237	57	89	211	326
DSV-hoofdgroep 5	145	215	119	178	360	393
DSV-hoofdgroep 6	70	109	57	82	127	191
Totaal	605	915	415	620	1.020	1.535

Bron: BCI

Duidelijk is dat:

- de ruimtevraag in de DSV-hoofdgroepen 1 en 2 relatief beperkt is;
- DSV-hoofdgroep 3 voor circa 30% van de totale ruimtevraag in zowel het minimum- als maximumscenario verantwoordelijk is;
- de ruimtevraag in de DSV-hoofdgroepen 5 en 6 samen, de hoofdgroepen met een lage DSV-score, circa 38% van de totale ruimtevraag is.

Op basis van tabel 4.6 is het mogelijk om aan te geven wat de ruimtevraag voor West-Brabant is wanneer invulling wordt gegeven aan het concept van vernieuwend duurzaam. Bij de doelgroepafbakening (hoofdstuk 2) is duidelijk geworden dat de hoofdgroepen 1 t/m 4 nadrukkelijk een bijdrage kunnen leveren in de ontwikkeling van een vernieuwend duurzaam bedrijventerrein, zoals dat in deze studie is afgebakend. Dit vertaalt zich in een ruim-

tevraag voor West-Brabant van 630 ha netto in het minimumscenario tot 950 ha netto in het maximumscenario.

Segmentering

In tabel 4.7 is de verwachte ruimtebehoefte uitgesplitst naar de verschillende onderscheiden typen terreinen.

Naast de vier onderscheiden typen terreinen is in deze tabel ook nog een vijfde 'type' opgenomen namelijk 'Overige formele locaties'. Dit is gedaan omdat bijvoorbeeld in de clusters high-tech, groothandel, fijnchemie en grafische industrie een deel van de bedrijven zich door de aard van de activiteiten op een meer hoogwaardigere locatie (bedrijvenpark) wil vestigen.

Tabel 4.7 Ruimtebehoefte regio West-Brabant voor de vier onderscheiden typen bedrijventerreinen, periode 2002-2020 (netto ha)

Cluster	Regionaal		(Inter)nationaal		Totaal	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Multimodaal zwaar industrieterrein	94	141	63	100	157	241
Gemengd terrein	240	374	119	181	359	555
Multimodaal logistiek terrein	160	235	124	180	284	415
Weggeoriënteerd logistiek terrein	94	137	104	151	198	288
Overige formele bedrijfslocaties	17	26	6	8	23	34
Totaal	605	915	415	620	1.020	1.535

Bron: BCI

Op basis van tabel 4.7 kan worden geconcludeerd dat de grootste ruimtevraag (circa 35%) te verwachten is naar het type gemengd terrein. Circa driekwart van deze vraag is afkomstig van het regionale bedrijfsleven. Naar het type multimodaal logistiek terrein is op basis van de locatievoorkeur van bedrijven eveneens een grote ruimtevraag (circa 25%) te verwachten. De vraag naar de typen multimodaal zwaar industrieterrein (15%) en weggeoriënteerd logistiek terrein (20%) is enigszins lager.

Een vergelijking

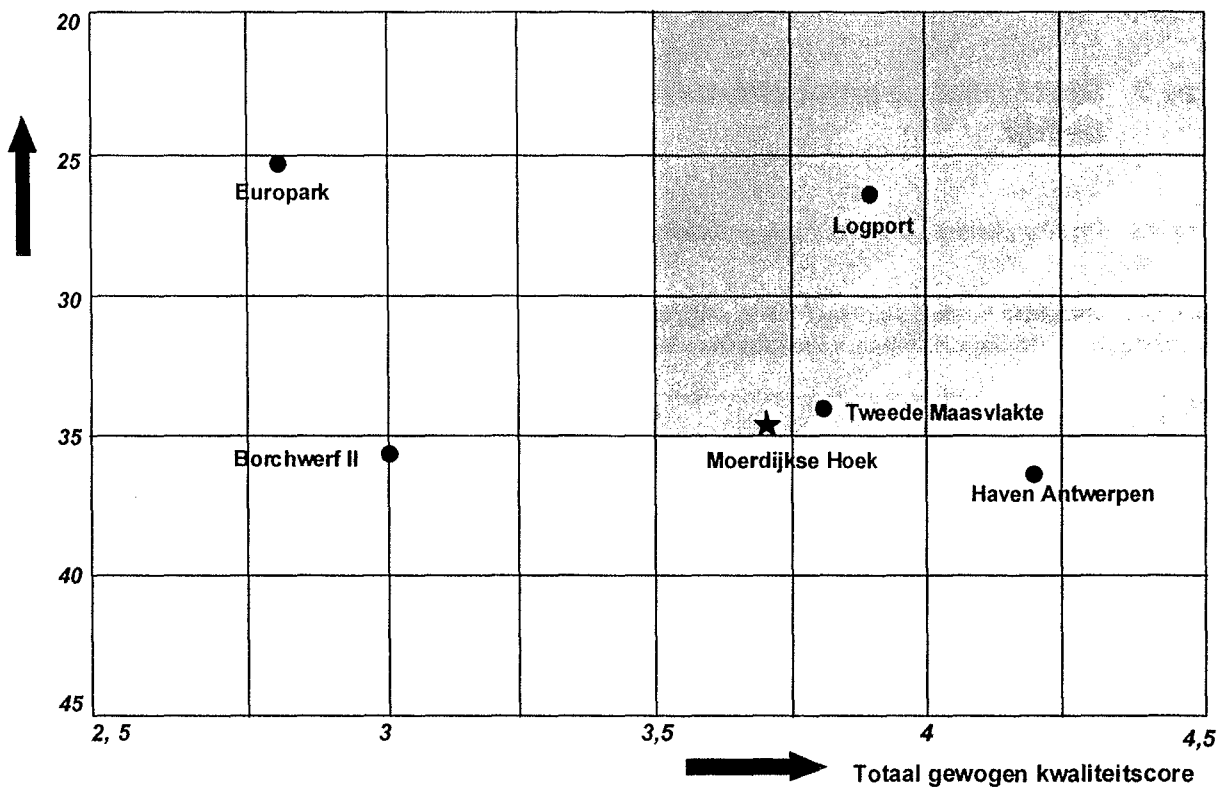
In deze paragraaf zijn de resultaten van de door BCI uitgevoerde trendanalyse vergeleken met de resultaten van een aantal reeds eerder door verschillende organisaties uitgevoerde ramingen. Om een goede vergelijking mogelijk te maken zijn alle ramingen terug vertaald naar 'gemiddelden per jaar'. Het resultaat van deze vergelijking staat in tabel 4.8.

bedrijfsfilosofie (belang van kwaliteit versus kosten) wordt door de investeerder de beste locatie gekozen.

Case 1 Grootschalige productievestiging voor procesindustrie

Figuur 4.2 Prijs-kwaliteitsdiagram voor een productievestiging van procesindustrie

Totale te verwachten kosten voor jaar 1-5 in miljoen euro
(arbeidskosten + transportkosten + vastgoedkosten -/- investeringspremies)



Conclusies positie Moerdijkse Hoek voor een productievestiging van procesindustrie (figuur 4.2):

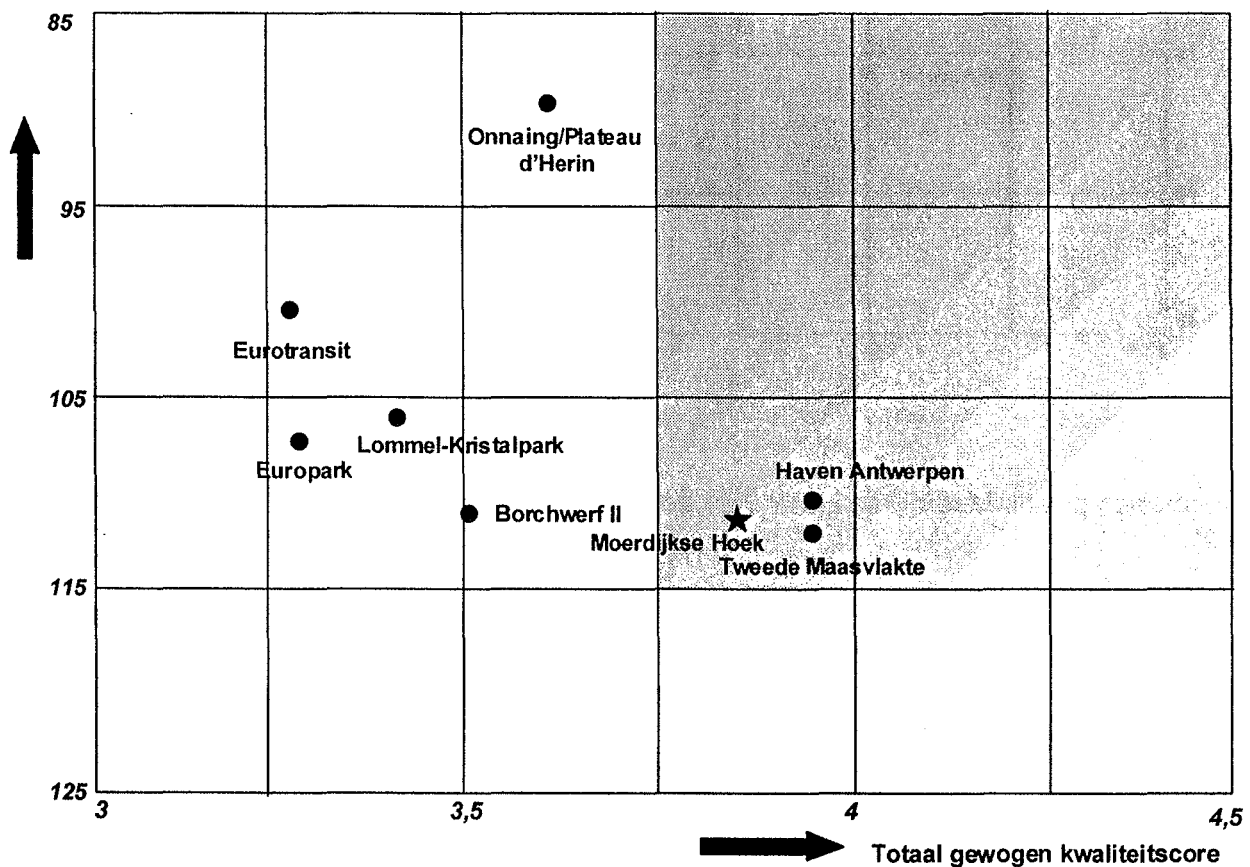
- Europark biedt met 25,1 miljoen euro voor 5 jaar de laagste totale kosten. Dit komt onder meer door de investeringspremie van bijna 11,5 miljoen euro.
- De Haven van Antwerpen heeft de hoogste totale kosten voor 5 jaar. Dit komt voornamelijk door de relatief hoge arbeidskosten.
- Moerdijkse Hoek heeft iets hogere ingaande transportkosten vergeleken met de twee havenlocaties en relatief lage investeringspremies vergeleken met Europark en Logport.
- De Haven Antwerpen heeft de hoogste totale gewogen kwaliteitsscore (4.2). Dit is voornamelijk het gevolg van de goede situatie met betrekking tot (multimodale) logistiek, utiliteiten en grondstoffen.

- Europark heeft de laagste totale gewogen kwaliteitsscore (2,8). Dit komt onder meer door de mindere beschikbaarheid en kwaliteit van arbeid, de logistieke situatie en de lange wachttijden voor het verkrijgen van vergunningen.
- Moerdijkse Hoek scoort iets lager dan een aantal andere locaties als gevolg van de mindere beschikbaarheid van arbeid en de lange wachttijden voor het verkrijgen van vergunningen.
- Voor bedrijven die een evenredig belang hechten aan de kosten en de kwaliteit van een locatie, komen in het prijs-kwaliteitsdiagram alleen Logport en de Tweede Maasvlakte naar voren als betere locaties dan Moerdijkse Hoek.
- De Haven van Antwerpen, Borchwerf II en Europark scoren dan minder dan Moerdijkse Hoek.

Case 2 Grootschalige productie-/assemblage vestiging voor een high-tech bedrijf

Figuur 4.3 Prijs-kwaliteitsdiagram voor een grootschalige high-tech productie-/assemblagevestiging

Totale te verwachten kosten voor jaar 1-5 in miljoen euro
(arbeidskosten + transportkosten + vastgoedkosten + +/- investeringspremies)

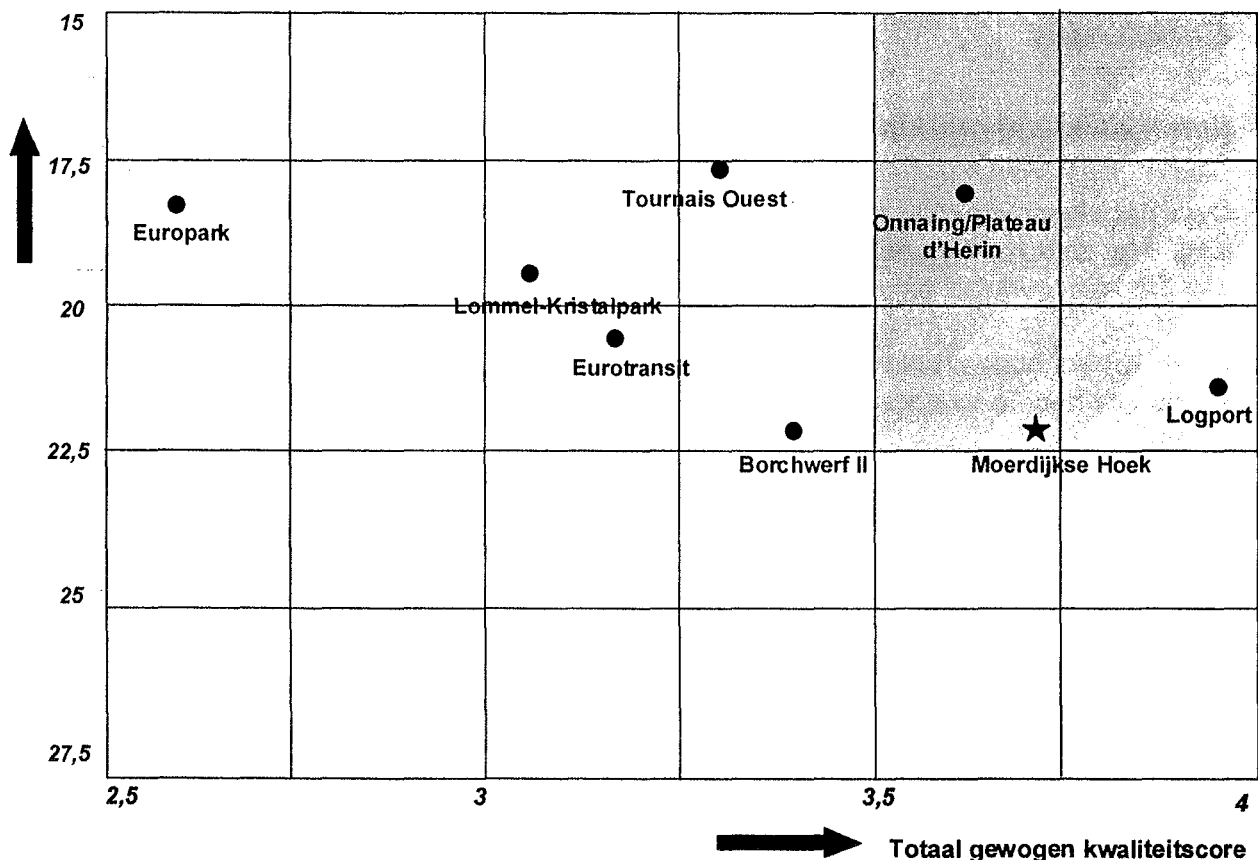


- Transmarck heeft de laagste totale gewogen kwaliteitsscore (3,0). Dit komt onder meer door de mindere situatie voor douane en logistiek.
- Moerdijkse Hoek scoort lager dan een aantal andere locaties als gevolg van de iets mindere beschikbaarheid van arbeid en logistieke situatie vergeleken met de haven locaties.
- Voor bedrijven die een evenredig belang hechten aan de kosten en de kwaliteit van een locatie, komen in het prijs-kwaliteitsdiagram alleen de Haven van Antwerpen en de Tweede Maasvlakte naar voren als betere locaties dan Moerdijkse Hoek.
- Logport, Borchwerf II, Lommel-Kristalpark en Transmarck scoren dan minder dan Moerdijkse Hoek.

Case 4 Regionaal Distributiecentrum voor een logistiek dienstverlener

Figuur 4.5 Prijs-kwaliteitsdiagram voor een RDC van logistiek dienstverlener

Totale te verwachten kosten voor jaar 1-5 in miljoen euro
(arbeidskosten + transportkosten + vastgoedkosten +/- investeringspremies)



Conclusies positie Moerdijkse Hoek voor een RDC van logistiek dienstverlener (figuur 4.5):

- Tournais Ouest biedt met 17,6 miljoen euro voor 5 jaar de laagste totale kosten. Dit komt onder meer door een investeringspremie van 3,9 miljoen euro.
- Borchwerf II en Moerdijkse Hoek hebben de hoogste totale kosten voor 5 jaar. Dit komt door de relatief hoge arbeids-, en vastgoedkosten. Daarnaast bieden de locaties relatief lage investeringspremies.
- Logport heeft de hoogste totale gewogen kwaliteitsscore (3,9). Dit is voornamelijk het gevolg van de goede situatie met betrekking tot arbeid en logistiek.
- Europark heeft de laagste totale gewogen kwaliteitsscore (2,6). Dit komt onder meer door de mindere situatie voor arbeid en logistiek.
- Moerdijkse Hoek scoort lager dan Logport als gevolg van de iets mindere beschikbaarheid van arbeid.
- Voor bedrijven die een evenredig belang hechten aan de kosten en de kwaliteit van een locatie, komt in het prijs-kwaliteitsdiagram alleen Logport naar voren als betere locatie dan Moerdijkse Hoek.
- Onnaing/Plateau d'Herin, Tournais Quest, Eurotransit, Borchwerf II, Europark en Lommel-Kristalpark scoren dan minder dan Moerdijkse Hoek.

Conclusies

(Internationale) marktpositie Moerdijkse Hoek

Over het algemeen komt Moerdijkse Hoek positief naar voren in de internationale vergelijking. Wel blijkt dat Moerdijkse Hoek een relatief dure locatie is voor de geselecteerde cases. Dit komt over het algemeen door:

- de relatief hoge arbeidskosten vergeleken met de Franse locaties;
- de iets hogere vastgoedkosten (land- en huurprijzen) in vergelijking tot de andere locaties;
- en de relatief lage investeringspremies vergeleken met Europark, Lommel Kristalpark, Tournais Ouest, de Franse locaties en Logport.

Voor de kwaliteitsscore scoort Moerdijkse Hoek over het algemeen positief op:

- de (multimodale) logistieke situatie;
- de beschikbaarheid van Engelssprekende medewerkers;
- de arbeidswetgeving;
- en de douane regelgeving en flexibiliteit.

Daarnaast blijkt dat de kwalitatieve scores vooral negatief beïnvloed worden door:

- de iets mindere beschikbaarheid van arbeid en tijdelijke medewerkers;
- en de lange wachttijden voor het verkrijgen van vergunningen.

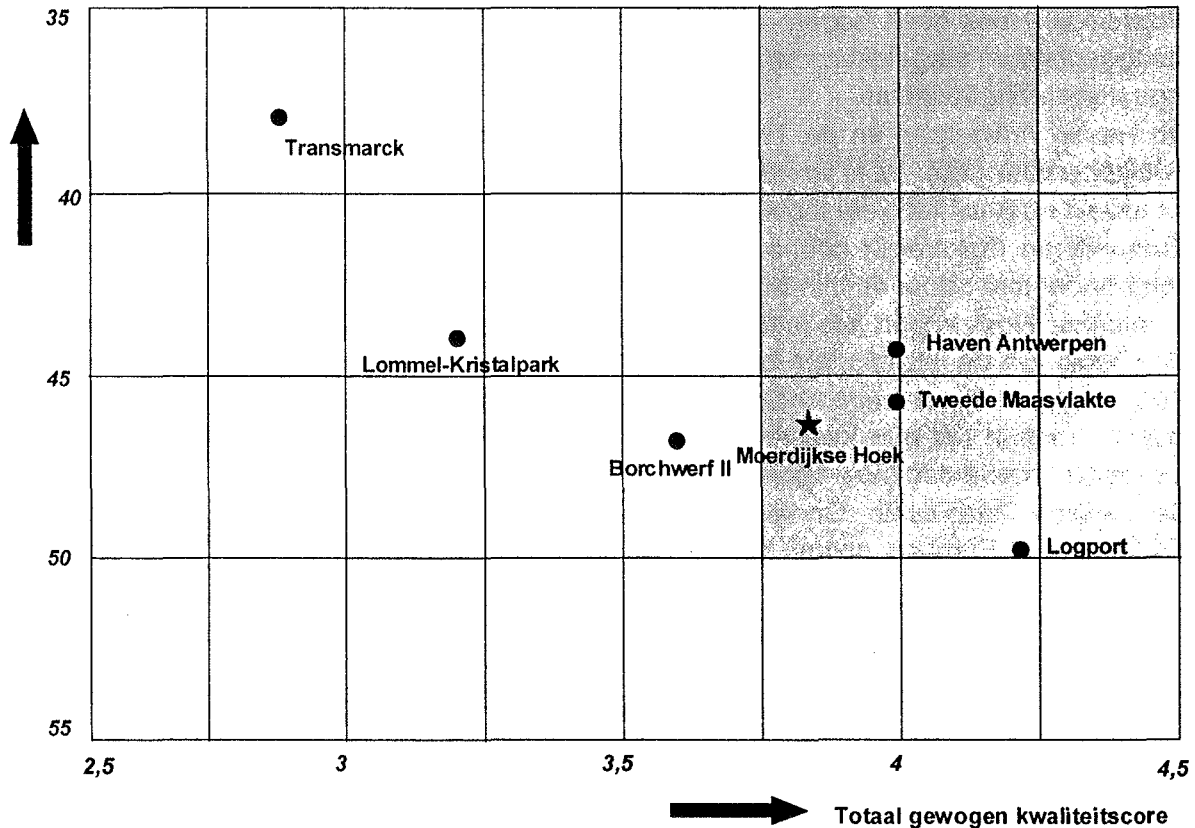
Conclusies positie Moerdijkse Hoek voor een productie-/assemblagevestiging van een high-tech bedrijf (figuur 4.3):

- Onnaing/Plateau d'Herin biedt met 89,6 miljoen euro voor 5 jaar de laagste totale kosten. Dit komt onder meer door lage arbeid-, en vastgoedkosten en een investeringspremie van 6,6 miljoen euro.
- De Tweede Maasvlakte heeft de hoogste totale kosten voor 5 jaar. Dit komt door de relatief hoge uitgaande transport- en vastgoedkosten.
- Moerdijkse Hoek heeft hogere arbeidskosten dan de Franse locaties en relatief hoge vastgoedkosten vergeleken met de andere locaties. Daarnaast biedt de locatie relatief lage investeringspremies.
- De Haven Antwerpen en de Tweede Maasvlakte hebben de hoogste totale gewogen kwaliteitsscore (3,9). Dit is voornamelijk het gevolg van de goede situatie met betrekking tot arbeid en (multimodale) logistiek.
- Europark en Eurotransit hebben de laagste totale gewogen kwaliteitsscore (3,3). Dit komt onder meer door de mindere situatie voor arbeid en logistiek.
- Moerdijkse Hoek scoort iets lager dan een de twee havenlocaties locaties voornamelijk als gevolg van de iets mindere beschikbaarheid van arbeid en logistiek.
- Voor bedrijven die een evenredig belang hechten aan de kosten en de kwaliteit van een locatie, komt in het prijs-kwaliteitsdiagram alleen de Haven van Antwerpen naar voren als betere locatie dan Moerdijkse Hoek.
- De Tweede Maasvlakte, Onnaing/Plateau d'Herin, Borchwerf II, Eurotransit, Lommel-Kristalpark en Europark scoren dan minder dan Moerdijkse Hoek.

Case 3 Europees Distributiecentrum voor een internationale verlader

Figuur 4.4 Prijs-kwaliteitsdiagram voor een EDC van internationale verlader

Totale te verwachten kosten voor jaar 1-5 in miljoen euro
(arbeidskosten + transportkosten + vastgoedkosten -/- investeringspremies)



Conclusies positie Moerdijkse Hoek voor een EDC van internationale verlader (figuur 4.4):

- Transmarck biedt met 38,5 miljoen euro voor 5 jaar de laagste totale kosten. Dit komt onder meer door de lage arbeids-, en vastgoedkosten en een investeringspremie van 2,3 miljoen euro.
- Logport heeft de hoogste totale kosten voor 5 jaar. Dit komt door de relatief hoge arbeids-, ingaande transport- en vastgoedkosten. De relatief hoge investeringspremie van 3,1 miljoen euro kan dit kostennadeel voor Logport niet compenseren.
- Moerdijkse Hoek heeft hogere arbeidskosten dan de Franse locatie en relatief hoge vastgoedkosten vergeleken met de andere locaties. Daarnaast biedt de locatie relatief lage investeringspremies.
- De Logport heeft de hoogste totale gewogen kwaliteitsscore (4,2). Dit is voornamelijk het gevolg van de goede situatie met betrekking tot arbeid, douane en (multimodale) logistiek.

Conclusies in perspectief

In de voorgaande analyse is voor Moerdijkse Hoek gerekend met een grondprijs die vergelijkbaar is met het prijspeil van het huidige Moerdijk (gemiddeld circa euro 50 per m²). Wanneer Moerdijkse Hoek als een meer duurzaam bedrijventerrein wordt ontwikkeld, leidt dit naar verwachting tot hogere grondprijzen. Om de gevolgen daarvan voor de concurrentiepositie van Moerdijkse Hoek te bepalen, is voor de eerste case (grootschalige productievestiging voor de procesindustrie) het effect op de concurrentiepositie bepaald. Hierbij is uitgegaan van een grondprijs van euro 80 per m². De belangrijkste conclusies die kunnen worden getrokken zijn de volgende:

- De totale kosten voor 5 jaar voor de geselecteerde bedrijventerreinen variëren tussen 25 en 38 miljoen euro. Zonder de investeringspremies mee te nemen variëren deze kosten tussen de 34 en 38 miljoen euro. Hieruit valt af te leiden dat de grote verschillen in totale kosten voornamelijk te wijten zijn aan de verschillen in investeringspremies en minder aan de verschillen in grondprijzen. Bij het gehanteerde voorbeeld van een grootschalige productievestiging in de procesindustrie met een vraag van 8 ha grond gaat het in totaal om een kostentoename van bijna 2,5 miljoen euro in vergelijking met de 'oude' situatie.
- Moerdijkse Hoek heeft iets hogere ingaande transportkosten en grondprijzen, vergeleken met de twee havenlocaties en relatief lage investeringspremies vergeleken met Europark en Logport. Dit leidt er toe dat Moerdijkse Hoek in vergelijking met de 'oude' situatie enigszins duurder wordt dan de Haven van Antwerpen wat in beperkte mate nadelig is voor de concurrentiepositie.
- Voor bedrijven die een evenredig belang hechten aan kosten en kwaliteit van een locatie komen Logport, de Tweede Maasvlakte en de Haven van Antwerpen naar voren als betere locaties dan Moerdijkse Hoek.

Ten slotte is het belangrijk om op te merken dat naar verwachting, op het moment dat Moerdijkse Hoek op de markt komt, die grondprijzen van de concurrerende terreinen ook zijn gestegen ten opzichte van de huidige situatie door onder andere inflatiecorrecties. Het is echter ook mogelijk dat deze grondprijsstijgingen het gevolg zijn van het steeds schaarser worden van het 'product' ruimte.

Internationaal marktpotentieel Moerdijkse Hoek

Na het vaststellen van de marktpositie van Moerdijkse Hoek is het mogelijk om te bepalen wat het aandeel is van het aantal **internationale investeerders** binnen Noordwest-Europa, die kiezen voor Moerdijkse Hoek. Op basis hiervan kan de ruimtebehoefte van deze groep bedrijven worden bepaald.

In de gepresenteerde prijs-kwaliteitsdiagrammen blijkt Moerdijkse Hoek voor zowel productievestigingen als logistieke vestigingen een goede marktpositie te hebben. Belangrijk is dat hierbij is uitgegaan van het uitblijven van onverwachte veranderingen in het macro-economische speelveld in Noordwest-Europa (bijvoorbeeld ingrijpende belastingverlagingen in België of Frankrijk). Wat het marktpotentieel voor Moerdijkse Hoek betreft, blijkt dat op basis van de uitgevoerde potentieelverkenning de te verwachten ruimtebehoefte van

(grootschalige) internationale investeringen in de productie en logistiek circa 10 ha netto per jaar is. Deze vraag is overigens verdisconteerd in de raming van de ruimtevraag voor West-Brabant (paragraaf 4.3).

Wel is het voor Moerdijkse Hoek/West-Brabant bij het aantrekken van internationale productie en logistieke vestigingen van belang dat:

- Een actief arbeidsmarktbeleid wordt gevoerd (bijvoorbeeld door het aanbieden van trainingen voor medewerkers en het assisteren van bedrijven bij het vinden van geschikt personeel).
- Er een concurrerende grondprijs voor het nieuwe uit te geven Moerdijkse Hoek wordt gevraagd, waardoor ook projectontwikkelaars (internationaal) concurrerende huurprijzen kunnen vragen.
- De bereikbaarheid over de weg niet sterk verminderd door bijvoorbeeld toenemende verkeerscongestie.
- De wachttijden voor de noodzakelijke vergunningen zo kort mogelijk wordt gehouden.
- Er aandacht is voor het feit dat veel investeerders een internationale locatiekeuze uitvoeren waarbij een aantal regio's aanzienlijke (door de EU-goedgekeurde) subsidies kunnen aanbieden om op deze wijze de operationele kosten van een bedrijf (voor de eerste jaren) aanmerkelijk te verminderen.

Hoofdstuk 5 **Alternatieven en effecten**

5.1 Inleiding

Nadat in de voorgaande hoofdstukken de onderzoeksmethodiek en de resultaten van de blokken 1 en 2 van dit onderzoek zijn samengevat, staat in dit hoofdstuk centraal het in beeld brengen van de effecten van het op verschillende manieren ruimtelijk accommoderen van de vastgestelde ruimtebehoefte. Daarbij worden vier alternatieven onderscheiden namelijk What if, What if less, What if elsewhere en What if not. Per alternatief worden de mogelijke gevolgen voor economie, ruimte en duurzaamheid aangegeven. Het betreft hier geen volledige effectanalyse, omdat effecten op leefbaarheid, verkeer en vervoer en financiën in andere studies worden verkend.

Mede ook om op een gedegen manier vast te kunnen stellen of er sprake is van een **noodzaak** om te komen tot de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek wordt de ruimtevraag in West-Brabant (zie hoofdstuk 4) geconfronteerd met het beschikbare en geplande aanbod aan bedrijventerreinen in West-Brabant. Aansluitend aan deze vraag-aanbodconfrontatie wordt ingegaan op:

- de uitgangspunten voor de onderscheiden alternatieven;
- de vraag volgens welk alternatief de ruimtevraag het best kan worden geaccommodeerd;
- twee belangrijke vragen namelijk:
 - of er in de ruimere regio nog (concurrerende) alternatieven beschikbaar zijn om de ruimtevraag te accommoderen;
 - of de arbeidsmarkt in staat is de met de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek gemoeide toename van de werkgelegenheid op te vangen.

5.2 Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen in West-Brabant

In tabel 5.1 is het beschikbare en geplande aanbod aan bedrijventerreinen in West-Brabant weergegeven. Daarbij is een onderscheid gemaakt in beschikbaar aanbod, harde plannen en zachte plannen. Het onderscheid in harde en zachte plannen is niet altijd even duidelijk. In feite is het echter zo dat voor harde plannen reeds sprake is geweest van een aantoonbare bestuurlijke inzet in het planproces, waarbij het terreinen betreft waarvan vrijwel zeker is dat ze op niet al te lange termijn worden ontwikkeld. Bij zachte plannen is nog veel onduidelijk en betreft het terreinen, die, afgezien van de vraag of ze uiteindelijk worden gerealiseerd, pas op de lange termijn worden ontwikkeld.

Tabel 5.1 Beschikbaar en gepland aanbod bedrijventerreinen in West-Brabant in netto ha²⁰ (maart 2002)

	Beschikbaar	Harde plannen	Zachte plannen
West-Brabant			
Vosdonk west	28		
Borchwerf II ¹⁾		120	
Noordland ¹⁾	22		22
Oude molen	18		
Auvergnepolder			50-65
Subtotaal	68	120	72-87

1) Vestiging van bedrijven t/m milieuhindercategorie 5 is (op een deel van het terrein) mogelijk

Naast bovenstaand overzicht van op dit moment beschikbaar aanbod en bekende plannen, heeft de provincie Noord-Brabant in haar streekplan een indicatie opgenomen van het ruimtetebudget aan bedrijventerreinen²¹ dat de provincie Noord-Brabant voor de periode 2000-2020 denkt nodig te hebben om aan de ruimtevraag te kunnen voldoen. Hierbij is:

- uitgegaan van het Global Competition scenario (hoogste groeiscenario) van het Centraal Planbureau;
- geen rekening gehouden met de huidige beschikbare restcapaciteit;
- wel rekening gehouden met de verwachte overloop vanuit het landelijk gebied naar de stedelijke regio's.

²⁰ Bedrijventerreinen met een (gepland) aanbod van 10 ha en minder zijn niet in deze tabel opgenomen.

²¹ Het ruimtetebudget geeft de bruto ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen weer. Deze bruto behoefte is bepaald aan de hand van de behoefte aan netto voor bedrijven uitgeefbaar terrein. De netto behoefte voor heel Noord-Brabant is 3.750 ha in de periode 2000-2015 (Strategische Agenda Milieu, Economie en Ruimte). Geëxtrapolleerd naar de periode 2000-2020 levert dit een raming op van ruim 5.000 ha netto. Bruto is de behoefte circa 7.000 ha.

Voor de regio West-Brabant leidt dit tot het volgende beeld zoals weergegeven in tabel 5.2²². Om een vergelijking met de opgestelde ruimtebehoefteraming mogelijk te maken, is het ruimtebudget omgerekend van bruto naar netto aantal hectaren voor de periode 2002-2020 (laatste kolom tabel 5.2).

Tabel 5.2 Ruimtebudget bedrijventerreinen in stedelijke en landelijke regio's in West-Brabant

	Periode 2000-2020		Periode 2002-2020
	Ruimtebudget (bruto ha)	Ruimtebudget (netto ha)	Ruimtebudget (netto ha)
Stedelijke regio's			
Bergen op Zoom-Roosendaal	450	315	285
Breda ¹⁾	930	650	585
Moerdijkse Hoek	750	525	470
Subtotaal	2.130	1.490	1.340
Landelijke regio's			
Zuidwest-Brabant	25	20	
Steenbergen-Halderberge	100	70	
Moerdijk e.o.	295	205	
Zundert e.o.	55	40	
Totaal	2.605	1.825	

1) Het betreft hier de stedelijke regio Breda inclusief de gemeenten Oosterhout en Etten-Leur

Bron: Beleidslijnen streekplan Noord-Brabant 2002, bewerkt door BCI

De totale ruimte die nodig is om in de regio West-Brabant in de periode 2000-2020 aan de verwachte vraag naar bedrijventerreinen te kunnen voldoen is ruim 2.600 ha bruto. Dit is circa 1.825 ha netto²³.

Vraag-aanbodconfrontatie regio West-Brabant

Bij de vraag-aanbodconfrontatie van bedrijventerreinen in de regio West-Brabant wordt voor wat betreft de vraag uitgegaan van de door BCI geraamde ruimtebehoefte volgens het minimumscenario (1.020 ha netto) en maximumscenario (1.535 ha netto), zoals deze is berekend in hoofdstuk 4.

²² In deze tabel is geen rekening gehouden met het op basis van het streekplan gemaakte afsprakenkader om voor heel Noord-Brabant te streven naar een intensiever gebruik van de ruimte van 30%.

²³ Gemiddeld is in Nederland circa 70% van een bedrijventerrein uitgifbaar (= netto) aan bedrijven (bron: IBIS-bestand RPD). De rest van het terrein bestaat onder andere uit infrastructuur en groenvoorzieningen. Het omrekenen van bruto naar netto is dus mogelijk door het bruto aantal hectaren te vermenigvuldigen met 0,7. Het hanteren van dit kengetal betekent niet automatisch dat een dergelijke bruto-netto verhouding ook bij de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek moet worden nagestreefd. Beleidsdoelstellingen op het gebied van onder andere duurzaamheid en intensief ruimtegebruik kunnen leiden tot een hogere of lagere bruto-netto verhouding.

Bij het aanbod wordt rekening gehouden met de op dit moment beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen en de bekende harde plannen voor de uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal in deze regio (tabel 5.3). De zachte plannen worden niet in deze vraag-aanbodconfrontatie betrokken, omdat het veelal onduidelijk is of ze conform de huidige plannen op de markt komen. Ook is over de fasering van deze plannen, het moment waarop ze op de markt komen, en de segmentering, de doelgroep waar ze voor worden ontwikkeld, vrijwel niets bekend.

Tabel 5.3 Vraag-aanbodconfrontatie regio West-Brabant (netto ha), periode 2002-2020

	Minimum	Maximum
Vraag	1.020	1.535
Aanbod ¹⁾	188	188
Planningsopgave	832	1.347

1) Beschikbaar aanbod en harde plannen (zie tabel 5.1)

Bron: Buck Consultants International

Confrontatie van vraag (zie hoofdstuk 4) en aanbod (beschikbaar aanbod en harde plannen) leidt tot de conclusie dat in de regio West-Brabant:

- er in het **minimumscenario** in de periode tot 2020 een **tekort** aan bedrijventerreinen is van (afgerond) 830 ha netto;
- er in het **maximumscenario** in de periode tot 2020 een **tekort** aan bedrijventerreinen is van (afgerond) 1.345 ha netto.

Wordt bij deze vraag-aanbodconfrontatie ook gekeken naar de segmentering (onderscheid in type terrein), dan zal dit tekort met name gaan ontstaan in de logistieke terreinen. Er zijn in West-Brabant namelijk vooralsnog geen plannen bekend voor ontwikkeling van dit type terreinen. Het tekort in de overige segmenten (multimodaal zwaar industrieterrein en groot-schalig gemengd terrein) is door de toekomstige ontwikkeling van Borchwerf II²⁴ en de nog beschikbare ruimte op een aantal kleinere locaties in West-Brabant (tabel 5.1) enigszins beperkter, maar ook in deze segmenten zijn aanzienlijke tekorten te verwachten.

Intensivering en revitalisering als (deel)oplossing

Intensivering van het ruimtegebruik wordt steeds vaker genoemd als oplossingsrichting voor de ruimteproblematiek in Nederland. Belangrijkste vraagstuk in dit kader is of er door intensiever benutten van de beschikbare ruimte ruimtewinst valt te behalen. Deel III van de Vijf-

²⁴ Circa 40 ha van de locatie Borchwerf wordt vooralsnog gereserveerd voor zwaar industriële bedrijven (t/m milieuhindercategorie 5). Wanneer uiteindelijk blijkt dat Moerdijkse Hoek wordt ontwikkeld, komt de reservering voor dit type bedrijven te vervallen.

de Nota stelt dat voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen een ruimtewinst van 5% tot 15% tot de mogelijkheden behoort. Geconstateerd kan dus worden dat het behalen van ruimtewinst een bijdrage kan leveren in het oplossen van de ruimteproblematiek, maar dat deze te beperkt is om aan de volledige vraag naar nieuwe bedrijfslocaties te kunnen voldoen.

Voor de wat langere termijn, bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen zoals Moerdijkse Hoek, zijn zeker mogelijkheden aanwezig om zorgvuldiger om te gaan met de ruimte. Dat kan leiden tot enige vermindering van de vraag naar ruimte, maar intensief ruimtegebruik, of beter nog zorgvuldig ruimtegebruik, alleen kan de geschetste problematiek niet oplossen. In tabel 5.4 is in een zogenaamd **beleidsscenario** aangegeven wat een ruimtewinst van 10% voor de komende twintig jaar betekent voor de planningsopgave in de regio West-Brabant.

Tabel 5.4 Vraag-aanbodconfrontatie regio West-Brabant (netto ha), periode 2002-2020 bij een intensiever ruimtegebruik van 10% (beleidsscenario)

	Minimum	Maximum
Vraag	918	1.382
Aanbod ¹⁾	188	188
Planningsopgave	730	1.194

1) Beschikbaar aanbod en harde plannen (zie tabel 5.1)

Bron: Buck Consultants International

Confrontatie van vraag en aanbod (beschikbaar aanbod en harde plannen) in het beleidsscenario leidt tot de conclusie dat in de regio West-Brabant:

- er in het **minimumbeleidsscenario** in de periode tot 2020 een **tekort** aan bedrijventerreinen is van (afgerond) 730 ha netto;
- er in het **maximumbeleidsscenario** in de periode tot 2020 een **tekort** aan bedrijventerreinen is van (afgerond) 1.195 ha netto.

5.3 Uitgangspunten alternatieven

In deze paragraaf staat het formuleren van de uitgangspunten van de volgende **vier alternatieven** centraal: **What if, What if less, What if elsewhere en What if not**. De alternatieven worden nader toegelicht waarbij wordt aangegeven welke aspecten met de daarbij behorende indicatoren uiteindelijk worden beoordeeld op hun effecten. Alvorens dit te doen, wordt eerst ingegaan op wat naar verwachting het marktaandeel is van Moerdijkse Hoek in

de ruimtevraag van West-Brabant. Dit is nodig om de ruimtelijke, economische en duurzaamheidseffecten van de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek te kunnen bepalen.

Marktaandeel Moerdijkse Hoek

Autonome ontwikkeling

Op basis van een het huidige aandeel van bedrijventerrein Moerdijk in de uitgifte (aantal ha) van bedrijventerreinen in de regio West-Brabant in de periode 1995 t/m 2000 is het mogelijk om een (eerste) inschatting te maken van het aandeel van Moerdijkse Hoek in de verwachte ruimtebehoefte.

Het huidige aandeel van bedrijventerrein Moerdijk in de bedrijventerreinuitgifte in de regio West-Brabant is circa 35%²⁵. De verwachting is dat dit aandeel voor het regionale bedrijfsleven vrijwel gelijk blijft. Met name bij het aantrekken van grootschalige (inter)nationale projecten is de verwachting echter dat dit in de toekomst zal toenemen tot circa 40%. Deze verwachting is er op gebaseerd dat in de toekomst in West- en Noord-Brabant geen locaties met een dergelijke omvang als Moerdijkse Hoek meer zullen worden ontwikkeld. Dit betekent dat de kans toeneemt dat grootschalige internationale projecten terechtkomen op Moerdijkse Hoek, wanneer deze (West-)Brabant als vestigingsregio kiezen. Wanneer met bovengenoemde uitgangspunten rekening wordt gehouden is onze inschatting dat de ruimtevraag voor Moerdijkse Hoek varieert van 380 netto in het minimumscenario tot 570 ha netto in het maximumscenario. Dit leidt tot een totale gemiddelde jaarlijkse vraag voor Moerdijkse Hoek die varieert tussen 21 ha netto per jaar in het minimumscenario tot 32 ha netto per jaar in het maximumscenario.

Beleidsscenario

Op basis van het huidige marktaandeel van Industrierrein Moerdijk in de uitgifte (aantal ha) van bedrijventerreinen in de regio West-Brabant kan ook voor dit beleidsscenario het marktpotentieel voor Moerdijkse Hoek worden bepaald. De verwachte ruimtevraag voor Moerdijkse Hoek in het beleidsscenario²⁶ varieert van 340 ha netto in het minimumscenario tot 510 ha netto in het maximumscenario. Dit leidt tot een totale gemiddelde jaarlijkse vraag voor Moerdijkse Hoek die varieert tussen 19 ha netto per jaar in het minimumscenario tot 28 ha netto per jaar in het maximumscenario.

Uitgangspunten alternatieven

Bij het opstellen van de uitgangspunten voor Moerdijkse Hoek is uitgegaan van het **beleidsscenario**. Dit betekent dat voor Moerdijkse Hoek wordt uitgegaan van een beleidsma-

²⁵ Bron: Bedrijventerreinenregister Noord-Brabant

²⁶ Beleidsscenario is -10% van de geschatte ruimtevraag voor Moerdijkse Hoek (zie pagina 34)

tige inspanning om bij het accommoderen van de doelgroepen te komen tot een 10% intensiever gebruik van de ruimte.

What if

- In het What if alternatief worden er feitelijk geen beperkingen aan Moerdijkse Hoek gesteld. Moerdijkse Hoek wordt volledig ontwikkeld. Uitgaande van het verwachte marktpotentieel²⁷ voor Moerdijkse Hoek zoals hierboven geformuleerd, betekent dit dat er een terrein moet worden ontwikkeld van 340 ha netto in het minimumscenario tot 510 ha netto in het maximumscenario.
- In het What if alternatief mogen alle typen producerende en logistieke bedrijven zich op de locatie Moerdijkse Hoek vestigen.
- De ruimtevraag die elders in West-Brabant moet worden geaccommodeerd varieert van 680 ha netto in het minimumscenario tot 1.025 ha netto in het maximumscenario (tabel 5.5).

Tabel 5.5 *Uitgangspunten ruimtevraag What if alternatief regio West-Brabant (netto ha), periode 2002-2020 o.b.v. beleidsscenario*

	Minimum	Maximum
Vraag	1.020	1.535
Accommodatie Moerdijkse Hoek	340	510
Elders West-Brabant	680	1.025

Bron: *Buck Consultants International*

What if less

- Bepaalde doelgroepen worden in dit alternatief vanwege duurzaamheids- en ruimteaspecten niet geaccommodeerd op Moerdijkse Hoek, maar wel elders in West-Brabant. Niet geaccommodeerd op Moerdijkse Hoek worden de DSV-hoofdgroepen²⁸ 5 en 6 vanwege hun lage DSV-score. Tot deze DSV-hoofdgroepen behoren onder andere delen van de metaalproductenindustrie, delen van de fijnchemie, wegvervoerbedrijven die geen multimodale eisen stellen aan hun vestigingslocatie en een deel van de groothandel. Dit zijn bedrijven, die vanwege hun productieproces niet in aanmerking komen voor vestiging op Moerdijkse Hoek, omdat ze niet passen binnen het vernieuwend duurzaamheidsconcept, zoals dat in dit onderzoek is gedefinieerd (zie hoofdstuk 2).
- Het niet accommoderen van deze DSV-hoofdgroepen heeft uiteraard wel consequenties voor de ruimtevraag voor Moerdijkse Hoek. Uitgaande van het verwachte marktpotenti-

²⁷ Dit marktpotentieel is mede bepaald op basis van het huidige aandeel van bedrijventerrein Moerdijk in de uitgifte (aantal ha) van bedrijventerreinen in de regio West-Brabant. Hierbij is uitgegaan van een aandeel van circa 35% voor regionale bedrijven en een aandeel van circa 40% voor (inter)nationale bedrijven.

²⁸ Duurzame en Specifieke Vestigingscondities-hoofdgroepen

eel²⁹ voor Moerdijkse Hoek zoals in deze paragraaf geformuleerd, leidt dit tot een ruimtevraag voor Moerdijkse Hoek van circa 210 ha netto in het minimumscenario tot circa 315 ha netto in het maximumscenario.

- Het niet willen accommoderen van de DSV-hoofdgroepen 5 en 6 op Moerdijkse Hoek leidt in vergelijking met het What if alternatief tot een grotere planningsopgave voor de rest van West-Brabant. Dit betekent dat er naast Moerdijkse Hoek meer bedrijventerreinen aangelegd moeten worden om de ruimtevraag op te kunnen vangen. De ruimtevraag die elders in West-Brabant moet worden geaccommodeerd varieert van 810 ha netto in het minimumscenario tot 1.220 ha netto in het maximumscenario (tabel 5.6).

Tabel 5.6 *Uitgangspunten ruimtevraag What if less alternatief regio West-Brabant (netto ha), periode 2002-2020 o.b.v. beleidsscenario*

	Minimum	Maximum
Vraag	1.020	1.535
Accommodatie Moerdijkse Hoek	210	315
Elders West-Brabant	810	1.220

Bron: *Buck Consultants International*

What if elsewhere

- In dit alternatief vindt geen ontwikkeling van Moerdijkse Hoek plaats, maar wordt deze ruimtevraag wel elders in West-Brabant geaccommodeerd, waarbij ervan wordt uitgegaan dat West-Brabant in staat is deze ruimtevraag op te vangen. Gelet op de huidige situatie (plancapaciteit) is de regio West-Brabant echter niet in staat om de volledige ruimtevraag elders in de regio te accommoderen.
- In (overig) West-Brabant wordt het in de regio geplande aanbod aan harde plannen (120 ha netto) en de resterende streekplancapaciteit inclusief de ruimtevraag voor Moerdijkse Hoek (1.340 ha netto)³⁰ geaccommodeerd (tabel 5.7).

Tabel 5.7 *Uitgangspunten ruimtevraag What if elsewhere alternatief regio West-Brabant (netto ha), periode 2002-2020 o.b.v. beleidsscenario*

	Minimum	Maximum
Vraag	1.020	1.535
Accommodatie Moerdijkse Hoek	0	0
Elders West-Brabant	1.340	1.340

Bron: *Buck Consultants International*

²⁹ Idem voetnoot 27.

³⁰ Zie tabel 5.2

What if not

- In dit alternatief vindt geen ontwikkeling van Moerdijkse Hoek plaats en wordt deze ruimtevraag ook niet elders in West-Brabant of Nederland geacommodeerd.
- In West-Brabant wordt uitsluitend het in de regio geplande aanbod aan harde plannen (120 ha netto) en de streekplancapaciteit exclusief de ruimtevraag voor Moerdijkse Hoek (750 ha netto) geacommodeerd (tabel 5.8).

Tabel 5.8 *Uitgangspunten ruimtevraag What if not alternatief regio West-Brabant (netto ha), periode 2002-2020 o.b.v. beleidsscenario*

	Minimum	Maximum
Vraag	1.020	1.535
Accommodatie Moerdijkse Hoek	0	0
Elders West-Brabant	870	870
Buiten West-Brabant	150	665

Bron: Buck Consultants International

In tabel 5.9 is samengevat weergegeven wat de uitgangspunten volgens een bepaald alternatief betekenen voor de ruimtevraag op Moerdijkse Hoek en West-Brabant. Deze tabel vormt de basis voor onder andere het kunnen bepalen van de werkgelegenheidseffecten.

Tabel 5.9 Ruimtevrage regio West-Brabant en mogelijk te accommoderen ruimtevrage in regio West-Brabant, periode 2002-2020 (in netto ha) op basis van beleidsscenario

	<i>What if¹⁾</i>		<i>What if less¹⁾</i>		<i>What if elsewhere</i>		<i>What if not</i>	
	<i>Moerdijkse Hoek</i>		<i>Moerdijkse Hoek</i>		<i>Moerdijkse Hoek</i>		<i>Moerdijkse Hoek</i>	
	Min	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Ruimtebehoefte West-Brabant	1.020	1.535	1.020	1.535	1.020	1.535	1.020	1.535
Mogelijk te accommoderen in West-Brabant								
• Moerdijkse Hoek (beleidsscenario)	340	510	210	315	0	0	0	0
• Overig West-Brabant (harde plannen)	120	120	120	120	120	120	120	120
• Ruimtebudget streekplan (minus harde plannen)	750	750	750	750	1.220	1.220	750	750
Totaal	1.210	1.380	1.080	1.185	1.340	1.340	870	870
Niet in West-Brabant te accommoderen	-	155	-	350	-	195	150	665

1) Hierbij is uitsluitend rekening gehouden met het benodigde ruimtebudget in de stedelijke regio's Bergen op Zoom-Roosendaal en Breda. Bewust is hierbij Moerdijkse Hoek, zoals geformuleerd in het streekplan niet meegenomen, aangezien er anders sprake zou zijn van een dubbeltelling. Verder is er geen rekening mee gehouden dat een deel van deze terreinen mogelijk wordt bestemd voor andere doelgroepen dan waar in dit onderzoek rekening mee is gehouden.

5.4 Effecten

In deze paragraaf staat de effectbeoordeling van de verschillende alternatieven centraal. Beoordeeld wordt welk alternatief het best in staat is om de ruimtevraag te accommoderen rekening houdend met de gevolgen hiervan voor de factoren zoals aangegeven in tabel 5.10.

Tabel 5.10 Aspecten en indicatoren

	Indicator	Beschrijving
A Economie		
• Directe werkgelegenheid ¹⁾	Aantal arbeidsplaatsen	Ontwikkeling aantal arbeidsplaatsen in industrie en logistiek
• Indirecte werkgelegenheid ¹⁾	Aantal arbeidsplaatsen	Ontwikkeling aantal afgeleide arbeidsplaatsen (dienstverlening)
• Vernieuwing/diversificatie economie	Werkgelegenheidsstructuur	Gevolgen voor de opbouw van de werkgelegenheidsstructuur
• Ontwikkeling haven Moerdijk	Ontwikkeling overslag	Indicatie van de ontwikkeling van de goederenoverslag
B Ruimte		
• Fasering	Aantal jaren	Ontwikkeling in de tijd
• Kansen voor intensief Ruimtegebruik	-	Gevolgen voor ruimtebehoefte West-Brabant
C Duurzaamheid		
• Milieu	-	Vaststellen van positief of negatief effect
• Ruimtelijke functiemenging	Ruimtwinst/ hergebruik	Mogelijkheden van functiemenging aangeven en in kwalitatieve zin beschrijven van de gevolgen/ mogelijkheden hiervan in de zin van mogelijke ruimtwinst en hergebruik van reststoffen
• Mogelijkheden voor Clustering	-	Mogelijkheden van clustering aangeven en in kwalitatieve zin beschrijven van de gevolgen/ mogelijkheden hiervan

1) Om een inschatting te kunnen maken van de directe en indirecte werkgelegenheidseffecten dient met een aantal uitgangspunten rekening te worden gehouden. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 1.

Op basis van de in tabel 5.10 genoemde aspecten en indicatoren worden op de volgende pagina's per alternatief achtereenvolgens de mogelijke gevolgen voor economie, ruimte en duurzaamheid aangegeven.

A Economische effecten

	<i>What if</i>	<i>What if less</i>	<i>What if elsewhere</i>	<i>What if not</i>
Kernpunt Alternatief	Moerdijkse Hoek wordt ontwikkeld voor alle typen bedrijvigheid en varieert daarbij in grootte van 340 tot 510 ha (beleidsscenario)	Moerdijkse Hoek wordt ontwikkeld, maar bepaalde doelgroepen worden vanwege duurzaamheids- en ruimteaspecten niet geaccommodeerd op Moerdijkse Hoek	Moerdijkse Hoek wordt niet ontwikkeld, waarbij de ruimtebehoefte elders in West-Brabant wordt geaccommodeerd.	Moerdijkse Hoek wordt niet ontwikkeld waarbij de ruimtebehoefte voor Moerdijkse Hoek ook niet elders in West-Brabant of Nederland wordt geaccommodeerd.
<ul style="list-style-type: none"> Directe Werkgelegenheid 	Met de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek zijn maximaal circa 17.600 directe arbeidsplaatsen gemoeid.	<p>Aangezien uitsluitend bedrijven uit de DSV-hoofdgroepen 1t/m 4 worden geaccommodeerd, gaat dit gepaard met een minder sterke groei van de directe werkgelegenheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> Uitgaande van het minimumscenario circa 7.000 arbeidsplaatsen. Uitgaande van het maximumscenario circa 11.300 arbeidsplaatsen. 	<ul style="list-style-type: none"> Moerdijkse Hoek wordt niet ontwikkeld, waardoor er geen directe werkgelegenheidseffecten zijn te verwachten. De werkgelegenheidseffecten zijn afhankelijk van de mate waarin deze ruimtevrage elders in West-Brabant kan worden geaccommodeerd. 	Geen directe werkgelegenheidseffecten ('verlies' aan arbeidsplaatsen) aangezien Moerdijkse Hoek niet wordt ontwikkeld.
<ul style="list-style-type: none"> Indirecte Werkgelegenheid 	Met de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek zijn maximaal circa 9.000 indirecte arbeidsplaatsen gemoeid.	<p>Als afgeleide van de directe werkgelegenheid is hier sprake van een geringere ontwikkeling van de indirecte werkgelegenheid in vergelijking met het What if alternatief:</p> <ul style="list-style-type: none"> Uitgaande van het minimumscenario circa 3.600 arbeidsplaatsen. Uitgaande van het maximumscenario vergelijkbaar met het What if alternatief d.i. circa 5.800 arbeidsplaatsen. 	<ul style="list-style-type: none"> Moerdijkse Hoek wordt niet ontwikkeld, waardoor er geen indirecte werkgelegenheidseffecten zijn te verwachten. De indirecte werkgelegenheidseffecten zijn afhankelijk van de mate waarin deze ruimtevrage elders in West-Brabant kan worden geaccommodeerd. 	<ul style="list-style-type: none"> Alleen wanneer allocatie van de ruimtevrage in de regio Antwerpen plaatsvindt, zijn in zeer beperkte mate indirecte werkgelegenheidseffecten te verwachten. Uitgaande van 5% indien sprake is van volledige allocatie gaat het hier om circa 550 arbeidsplaatsen. Afvlouing van werkgelegenheid naar buitenland, aangezien hier wel voldoende ruimte beschikbaar is om ruimtevrage te accommoderen.

	<i>What if</i>	<i>What if less</i>	<i>What if elsewhere</i>	<i>What if not</i>
<i>Kernpunt Alternatief</i>	<i>Moerdijkse Hoek wordt ontwikkeld voor alle typen bedrijvigheid en varieert daarbij in grootte van 340 tot 510 ha (beleidsscenario)</i>	<i>Moerdijkse Hoek wordt ontwikkeld, maar bepaalde doelgroepen worden vanwege duurzaamheids- en ruimteaspecten niet geaccommodeerd op Moerdijkse Hoek</i>	<i>Moerdijkse Hoek wordt niet ontwikkeld, waarbij de ruimtebehoefte elders in West-Brabant wordt geaccommodeerd.</i>	<i>Moerdijkse Hoek wordt niet ontwikkeld waarbij de ruimtebehoefte voor Moerdijkse Hoek ook niet elders in West-Brabant of Nederland wordt geaccommodeerd.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Vernieuwing/ diversificatie economie 	<ul style="list-style-type: none"> Positief effect op diversificatie van de economie door het aantrekken van industriële activiteiten. Stuwend effect op innovatie en dienstverlenende/toeleverende activiteiten. 	<ul style="list-style-type: none"> Positief effect op diversificatie van de economie door het aantrekken van industriële activiteiten. Stuwend effect op innovatie en dienstverlenende/ toeleverende activiteiten. 	Effect op diversificatie sterk afhankelijk van mogelijkheden om planningsopgave te accommoderen.	Aangezien geen directe en nauwelijks indirecte werkgelegenheidseffecten zijn te verwachten, leidt dit ook niet tot een vernieuwing/ diversificatie van de economie.
<ul style="list-style-type: none"> Havenontwikkeling Moerdijk 	++	++	0/+	Autonome groei conform huidige ontwikkeling

B Ruimtelijke effecten

	<i>What if</i>	<i>What if less</i>	<i>What if elsewhere</i>	<i>What if not</i>
Kernpunt Alternatief	Moerdijkse Hoek wordt ontwikkeld voor alle typen bedrijvigheid en varieert daarbij in grootte van 340 tot 510 ha netto (beleidsscenario)	Moerdijkse Hoek wordt ontwikkeld, maar bepaalde doelgroepen worden vanwege duurzaamheids- en ruimteaspecten niet geaccommodeerd op Moerdijkse Hoek	Moerdijkse Hoek wordt niet ontwikkeld, waarbij de ruimtebehoefte elders in West-Brabant wordt geaccommodeerd.	Moerdijkse Hoek wordt niet ontwikkeld waarbij de ruimtebehoefte voor Moerdijkse Hoek ook niet elders in West-Brabant of Nederland wordt geaccommodeerd.
<ul style="list-style-type: none"> Kansen voor intensief Ruimtegebruik 	Door het accommoderen van een mix van grootschalige en kleinschalige bedrijven is optimaal grondgebruik mogelijk, wat een (indirect) positief effect op het milieu heeft.	Zijn (enigszins) beperkt, aangezien de aandacht zich met name richt op grootschalige (zwaardere) bedrijven.	Door de versnippering over meerdere locaties nemen de kansen voor intensief ruimtegebruik af.	-
<ul style="list-style-type: none"> Fasering 	Naar verwachting volgens een uitgifte van 19-28 ha per jaar.	Door sterke nadruk op grootschalige activiteiten die ook moeten passen binnen het duurzaamheidskader: <ul style="list-style-type: none"> verloopt de uitgifte meer met 'pieken en dalen'; is sprake van een geringere ruimtevraag. De fasering loopt naar verwachting dan volgens een uitgifte van 12 ha per jaar in het minimumscenario tot 18 ha per jaar in het maximumscenario.	Binnen West-Brabant: versnelde planontwikkeling noodzakelijk om aan verwachte ruimtevraag te kunnen voldoen.	-

C Duurzaamheideffecten

	What if	What if less	What if elsewhere	What if not
Kernpunt Alternatief	Moerdijkse Hoek wordt ontwikkeld voor alle typen bedrijvigheid en varieert daarbij in grootte van 340 tot 510 ha netto (beleidsscenario)	Moerdijkse Hoek wordt ontwikkeld, maar bepaalde doelgroepen worden vanwege duurzaamheids- en ruimteaspecten niet geaccommodeerd op Moerdijkse Hoek	Moerdijkse Hoek wordt niet ontwikkeld, waarbij de ruimtebehoefte elders in West-Brabant wordt geaccommodeerd.	Moerdijkse Hoek wordt niet ontwikkeld waarbij de ruimtebehoefte voor Moerdijkse Hoek ook niet elders in West-Brabant of Nederland wordt geaccommodeerd.
<ul style="list-style-type: none"> Milieu (Ruimtelijke) functiemenging 	<ul style="list-style-type: none"> 'Concentratie' van mogelijke milieuproblematiek op het gebied van geur, geluid en veiligheid op één locatie wat de controlebaarheid vergroot en de milieuhinder tot een minimum beperkt. Mogelijkheden van multimodaal vervoer worden optimaal benut. Mix van kleinschalige en grootschalige bedrijven, maakt optimale ruimtelijke functiemenging, zowel horizontaal als verticaal, mogelijk. Optimaal gebruik van aanwezige resources (water, energie, arbeidskrachten) mogelijk. Ontwikkeling van Moerdijkse Hoek biedt mogelijkheden voor functiemenging met glastuinbouw. 	<ul style="list-style-type: none"> Zowel concentratie van problemen op één locatie als nadruk op bedrijven die in potentie invulling kunnen geven aan een duurzame inrichting. Mogelijkheden van multimodaal vervoer worden optimaal benut. Optimale functiemenging met op de locatie reeds aanwezige 'duurzame' vestigingsplaatsfactoren. Optimaal gebruik van aanwezige resources (water, energie, arbeidskrachten) mogelijk. Ontwikkeling van Moerdijkse Hoek biedt mogelijkheden voor functiemenging met glastuinbouw. 	<ul style="list-style-type: none"> Versnipperd gebruik van grond en verspreiding van negatieve milieueffecten over een groter gebied. Onderbenutting van beschikbare multimodale capaciteit. Suboptimaal gebruik van aanwezige resources. Suboptimale ruimtelijke functiemenging. 	<p>Positief effect op milieu:</p> <ul style="list-style-type: none"> Geen aantasting van grond en andere waardevolle ecologische elementen voor zover aanwezig; Geen vervuiling (geur, geluid) door bedrijven. Aanwezige resources worden niet benut. Geen sprake van ruimtelijke functiemenging.

	<i>What if</i>	<i>What if less</i>	<i>What if elsewhere</i>	<i>What if not</i>
Kernpunt alternatief	Moerdijkse Hoek wordt ontwikkeld voor alle typen bedrijvigheid en varieert daarbij in grootte van 340 tot 510 ha netto (beleidsscenario)	Moerdijkse Hoek wordt ontwikkeld, maar bepaalde doelgroepen worden vanwege duurzaamheids- en ruimteaspecten niet geaccommodeerd op Moerdijkse Hoek	Moerdijkse Hoek wordt niet ontwikkeld, waarbij de ruimtebehoefte elders in West-Brabant wordt geaccommodeerd.	Moerdijkse Hoek wordt niet ontwikkeld waarbij de ruimtebehoefte voor Moerdijkse Hoek ook niet elders in West-Brabant of Nederland wordt geaccommodeerd.
<ul style="list-style-type: none"> • Clustervorming van bedrijven 	<ul style="list-style-type: none"> • Nadrukkelijk mogelijkheden voor clustervorming aanwezig. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nadruk ligt op duurzame bedrijven die waar mogelijk gebruik kunnen maken van elkaars reststoffen • Kans bestaat dat door de focus op duurzame bedrijven bepaalde 'schakels' (i.c. bedrijven) in een cluster zich niet op Moerdijkse Hoek mogen vestigen. 	Versnippering van bedrijven over een groter gebied en meerdere locaties zal in beperkte mate leiden tot clustervorming.	Geen sprake van clustervorming.

Alvorens de afweging kan worden gemaakt of Moerdijkse Hoek moet worden ontwikkeld en zo ja volgens welk alternatief, worden in tabel 5.11 de belangrijkste directe en indirecte werkgelegenheidseffecten in beeld gebracht. Bij de indirecte werkgelegenheidseffecten dient er rekening mee te worden gehouden dat deze niet persé op Moerdijkse Hoek of in West-Brabant terecht hoeven te komen. Deze werkgelegenheid kan zich in een groter gebied manifesteren.

De werkgelegenheidseffecten zijn berekend op basis van een aantal uitgangspunten zoals weergegeven in bijlage 1 en op basis van de verdeling van de ruimtevrage zoals deze is weergegeven in tabel 5.9. Hierbij is (vooralsnog) uitgegaan van een evenredige verdeling van de diverse onderscheiden typen terreinen op de locatie Moerdijkse Hoek. In het vervolg van dit onderzoek wordt nog nader ingegaan op de invulling van de locatie Moerdijkse Hoek. Daarbij zal tevens worden aangegeven wat deze invulling betekent voor de verwachte werkgelegenheidseffecten.

Tabel 5.11 Directe en indirecte werkgelegenheidseffecten regio West-Brabant periode 2002-2020 per scenario¹⁾

	Moerdijkse Hoek		Overig West-Brabant (harde plannen)		Streekplancapaciteit (minus harde plannen)		Totale werkgelegenheid West-Brabant		Afvloeiende werkge- legenheidseffecten	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
	What if Moerdijkse Hoek									
Directe werkgelegenheid	12.000	17.600	4.250	4.250	26.000	26.000	42.250	47.850	0	5.200
Indirecte werkgelegenheid	6.100	9.000	2.150	2.150	13.300	13.300	21.550	24.450	0	2.700
	18.100	26.600					63.800	72.300	0	7.900
What if less Moerdijkse Hoek										
Directe werkgelegenheid	7.000	11.300	4.250	4.250	26.000	26.000	37.250	41.550	0	12.000
Indirecte werkgelegenheid	3.600	5.800	2.150	2.150	13.300	13.300	19.050	21.250	0	6.100
	10.600	17.100					56.300	62.800	0	18.100
What if elsewhere Moerdijkse Hoek										
Directe werkgelegenheid	0	0	4.250	4.250	43.000	43.000	47.250	47.250	0	7.000
Indirecte werkgelegenheid	0	0	2.150	2.150	22.000	22.000	24.150	24.150	0	3.600
	0	0					71.400	71.400	0	10.600
What if not Moerdijkse Hoek										
Directe werkgelegenheid	0	0	4.250	4.250	26.000	26.000	30.250	30.250	5.200	23.200
Indirecte werkgelegenheid	0	0	2.150	2.150	13.300	13.300	15.450	15.450	2.700	11.900
	0	0					45.700	45.700	7.900	35.100

1) Hoe de vertaalslag is gemaakt van aantal hectares naar aantal arbeidsplaatsen staat weergegeven in bijlage 1. In deze bijlage is ook een voorbeeldberekening opgenomen.

De belangrijkste conclusies die op basis van tabel 5.11 kunnen worden getrokken zijn dat:

- bij een ontwikkeling van Moerdijkse Hoek volgens het What if alternatief sprake is van de hoogste directe en indirecte werkgelegenheidseffecten voor West-Brabant. Het gaat hierbij om maximaal circa 26.600 directe en indirecte arbeidsplaatsen voor Moerdijkse Hoek.
- in het What if less alternatief de werkgelegenheidseffecten in vergelijking met het What if alternatief beperkter zijn.
- de werkgelegenheidseffecten voor West-Brabant in het What if elsewhere alternatief met de nodige voorzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd. Deze zijn namelijk sterk afhankelijk van de mogelijkheden om de ruimtevraag voor Moerdijkse Hoek elders in de regio te accommoderen.
- afvloeiing van werkgelegenheid het grootst is indien Moerdijkse Hoek niet wordt ontwikkeld (What if not alternatief). Het gaat hier in het maximumscenario om circa 35.000 arbeidsplaatsen. Naast nieuwe arbeidsplaatsen betreft het ook arbeidsplaatsen die wegvloeien door het niet kunnen accommoderen van regionale bedrijven die geen ruimte meer hebben om binnen de regio uit te breiden. Deze bedrijven zullen uiteindelijk gedwongen zijn om naar elders te verhuizen.

5.5 Samenvatting

In tabel 5.12 wordt een samenvattend beeld gegeven van de uitgevoerde effectenanalyse. De vier alternatieven worden achtereenvolgens per alternatief beoordeeld.

Tabel 5.12 Alternatieven en hun score

	<i>What if</i>	<i>What if less</i>	<i>What if Elsewhere</i>	<i>What if not</i>
Economische effecten				
• Directe werkgelegenheid in West-Brabant	++	+ / ++	++	0
• Indirecte werkgelegenheid in West-Brabant	++	+ / ++	(+) +	0 / +
• Vernieuwing/ diversificatie economie	++	++	+	0 / +
• Havenontwikkeling Moerdijk	++	++	0 / +	0
Ruimtelijke effecten				
• Kansen voor intensief ruimtegebruik	++	++	0 / +	0
Duurzaamheidseffecten				
• Milieu	0 / +	+	0	++
• (Ruimtelijke) functiemenging	++	++	0	0
• Clustervorming van bedrijven	++	+ / ++	0	0

What if

- Van alle alternatieven zijn van het What if alternatief de hoogste directe en indirecte werkgelegenheidseffecten te verwachten.
- Ontwikkeling van Moerdijkse Hoek volgens het What if alternatief heeft een positief effect op de vernieuwing/ diversificatie van de economische structuur. Dit is een gevolg van de impulsen die te verwachten zijn door het multiplier-effect van met name (internationale) industriële investeringen op het gebied van innovatie en afgeleide werkgelegenheid.
- Door de grootte, ligging en multimodale ontsluiting van het terrein en de nabijheid van Industrierrein Moerdijk met een aantal belangrijke basisindustrieën beschikt de locatie Moerdijkse Hoek over een aantal belangrijke randvoorwaarden om te komen tot ruimtelijke clustering. Daarbij moet niet alleen worden gedacht aan ruimtelijke clustering in de zin van toeleverings- en uitbestedingsrelaties, maar ook aan het onderling uitwisselen van reststoffen zoals water en energie. Deze mogelijkheden worden alleen dan zo optimaal mogelijk benut wanneer sprake is van een volledige ontwikkeling van Moerdijkse Hoek.
- Door het zoveel mogelijk op één locatie alloceren van de ruimtevraag in West-Brabant worden de negatieve effecten, die de ontwikkeling van een bedrijventerrein met zich meebrengt, zoveel mogelijk op één plek geconcentreerd. Het gaat hierbij met name om milieueffecten in de zin van het gebruik van grond. In een milieu effect rapportage (MER) moet hier uitgebreider op worden ingegaan.

What if less

- In dit alternatief is bij de doelgroepen de focus sterk gericht op duurzame bedrijven. Deze bedrijven kunnen in potentie inhoud geven aan een duurzame inrichting van het terrein. Ook zijn ze naar verwachting in staat om daar waar mogelijk, mede door de aanwezigheid van multimodale faciliteiten, te komen tot een zo groot mogelijke modal-shift. Ervan uitgaande dat een bedrijventerrein moet worden ontwikkeld, leidt dit tot de meest positief denkbare effecten voor het milieu.
- De werkgelegenheidseffecten zijn beperkter dan in het What if alternatief.

What if elsewhere

- In dit alternatief is duidelijk sprake van een versnippering van zowel positieve (werkgelegenheid) als van negatieve (milieu) effecten. De schaalvoordelen en de mogelijkheden tot ruimtelijke clustering wanneer sprake zou zijn van ontwikkeling op één locatie, zijn in dit alternatief niet of nauwelijks te realiseren.
- Aangezien het op dit moment geplande aanbod aan bedrijventerreinen niet aan de verwachte ruimtevraag kan voldoen, vindt naar verwachting uitplaatsing van bedrijven naar andere regio's plaats. Bedrijven zullen op een gegeven moment gedwongen zijn West-Brabant te verlaten, aangezien er onvoldoende alternatieven in de regio zijn om te ko-

men tot uitbreiding/nieuwvestiging. Dit heeft naar verwachting een negatief effect op de economische ontwikkeling van de regio West-Brabant.

What if not

- Aanzienlijke afvloeiing van de verwachte werkgelegenheidseffecten naar het buitenland, aangezien op concurrerende terreinen in Noordwest-Europa voor de betreffende doelgroepen naar verwachting voldoende ruimte beschikbaar is.
- Positief effect op het milieu aangezien geen grond waar dan ook in Nederland een bedrijventerreinbestemming krijgt voor invulling van deze ruimtebehoefte. Ook zijn geen negatieve effecten op het milieu te verwachten van vervuilende bedrijven.
- Niet alleen voor de Westbrabantse economie, maar ook voor de Nederlandse economie heeft het niet ontwikkelen van Moerdijkse Hoek of het niet elders alloceren van deze ruimtevrage naar verwachting een negatief effect op de economische ontwikkeling.

Conclusie

De ontwikkeling van Moerdijkse Hoek volgens het **What if** alternatief is het alternatief:

- Waarvan de hoogste directe en indirecte werkgelegenheidseffecten zijn te verwachten.
- Dat het beste aansluit bij de kansen die de locatie biedt om (een deel van) de ruimtevrage in de regio West-Brabant te accommoderen. Moerdijkse Hoek is een unieke locatie door met name haar multimodale ontsluitingsmogelijkheden. Als je bedrijven er toe wilt 'verleiden' om over te gaan tot een modal-shift van hun goederenstromen, wat leidt tot een afname van het wegvervoer, dan is in de ruimere regio geen betere locatie te vinden.

Ontwikkeling van Moerdijkse Hoek volgens het **What if less** alternatief waarbij de aandacht zich met name richt op bedrijven die voldoen aan specifieke vestigingscondities en in potentie duurzaam zijn:

- Heeft enigszins geringere positieve werkgelegenheidseffecten in vergelijking met het What if alternatief.
- Biedt de unieke mogelijkheid om een deel van de verwachte ruimtevrage op te vangen voor bedrijven met specifieke vestigingscondities (grootschalig, multimodale eisen). Voor dit soort bedrijven is in elk geval op de middellange termijn geen vergelijkbare locatie in de regio West-Brabant beschikbaar.
- Is het alternatief dat het meest duurzaam is, aangezien de doelgroep bedrijven zijn, die in potentie het meest nadrukkelijk inhoud kunnen geven aan een duurzame inrichting van het terrein.
- Kan bij een ontwikkeling volgens het minimumscenario in negatieve zin van invloed zijn op de fasering van het terrein wat tot een toenemend exploitatierisico leidt, aangezien de ontwikkeling zich over een langere periode uitstrekt.

Ontwikkeling van Moerdijkse Hoek elders in West-Brabant volgens het **What if elsewhere** alternatief:

- Leidt uitsluitend tot positieve werkgelegenheidseffecten indien de regio West-Brabant in staat is om tot een versnelde planontwikkeling van een groot aantal harde en zachte plannen te komen.
- Is het alternatief dat met name door de spreiding van de planningsopgave over een groot aantal locaties het minst duurzaam is.

Het niet ontwikkelen van Moerdijkse Hoek in West-Brabant volgens het **What if not** alternatief leidt er toe dat:

- Er sprake is van beperktere werkgelegenheidseffecten, zowel directe als indirecte, voor de regio West-Brabant.
- Bedrijven in de regio niet kunnen doorgroeien, aangezien er met name voor grootschalige bedrijven en bedrijven die behoefte hebben aan een multimodale ontsluiting onvoldoende ruimte is. Mogelijke nieuwkomers zullen West-Brabant niet meenemen in hun zoektocht naar een geschikte vestigingsplaats. Uitplaatsing van bedrijven en het wegvloeien van economische effecten zijn het gevolg.

5.6 Alternatieven in breder perspectief

Twee belangrijke vragen zijn in de vorige paragrafen nog niet beantwoord:

- Uit de effectenanalyse en de opgestelde vraag-aanbodconfrontatie is duidelijk geworden wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek voor de bedrijventereïnsituatie in de regio West-Brabant. Belangrijke vraag die daarbij nog niet is beantwoord, is wat de mogelijkheid is om Moerdijkse Hoek elders in de Rijn-Schelde Delta te accommoderen. Deze vraag is namelijk zowel in de vraag-aanbodconfrontatie als in de effectenanalyse niet beantwoord aangezien hier de regio West-Brabant als uitgangspunt is genomen.
- Nu de werkgelegenheidseffecten in beeld zijn gebracht voor de verschillende alternatieven is het aansluitend van belang om te bepalen of de Westbrabantse arbeidsmarkt in staat is om de werkgelegenheidseffecten van een dergelijke ontwikkeling als Moerdijkse Hoek 'op te vangen'. Met andere woorden: is de groei van de beroepsbevolking voldoende om aan de vraag naar arbeidskrachten te kunnen voldoen?

Op beide vragen wordt in deze paragraaf een antwoord gegeven.

Aanbod bedrijventerreinen in ruimere regio

In tabel 5.13 is het aanbod aan bedrijventerreinen in de Rijn-Schelde Delta weergegeven. Daarbij is een onderscheid gemaakt in beschikbaar aanbod, harde plannen en zachte plannen. Het onderscheid in harde en zachte plannen is niet altijd even duidelijk. In feite is het echter zo dat voor harde plannen reeds sprake is geweest van een aantoonbare bestuurlijke inzet in het planproces, waarbij het terreinen betreft waarvan vrijwel zeker is dat ze op niet al te lange termijn worden ontwikkeld. Bij zachte plannen is nog veel onduidelijk en betreft het terreinen, die, afgezien van de vraag of ze uiteindelijk worden gerealiseerd, pas op de lange termijn worden ontwikkeld.

Opgemerkt dient te worden dat er voor wat betreft de Rijn-Schelde Delta regio in het kader van dit onderzoek geen vraag-aanbodconfrontatie heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat het aanbod zoals het in tabel 5.13 staat weergegeven (deels) moet voorzien in de ruimtebehoefte van de desbetreffende regio.

Tabel 5.13 Beschikbaar en gepland aanbod bedrijventerreinen in Rijn-Schelde Delta (RSD) in netto ha³¹

	Beschikbaar	Harde plannen	Zachte plannen
West-Brabant			
Vosdonk west	28		
Borchwerf II ¹⁾		120	
Noordland ¹⁾	22		22
Oude molen	18		
Auvergnepolder			50-65
Subtotaal	68	120	72-87
Midden-Brabant (Tilburg)			
Vossenberg-west (II) ¹⁾		108	
Surfplas		17	
Loven-noord		38	
Spinder zuid			25
Bakertand			30
Werklandschap A58			110
Rugdijk			25
Reservelocatie Noordoost			45
Subtotaal		163	235
Zeeland			
Arnestein	13		17
Vrijburg I	10		
Axelse vlakte II ¹⁾	65		
Sloegebied ¹⁾	170		
Poel II fase I	14		
Stroedorpe			17
Poel II fase II			40
Brankmanpo			27
Subtotaal	272		101
Regio Drechtsteden			
Amstelwijck	21		
Bakestijn		23	
Dordtse Kil III		71	
Nesselande			15

³¹ Bedrijventerreinen met een (gepland) aanbod van 10 ha en minder zijn niet in deze tabel opgenomen.

	Beschikbaar	Harde plannen	Zachte plannen
Fascinato	11		
Subtotaal	32	94	15
Regio Rijnmond			
Polder Schieveen			55
Rotterdam Airport			10
Vaanpark	10		
Mijlpolder	11		
Hoefweg-Noord		90	
Hoefweg-Zuid		50	
Bloemenveiling Greenparc		13	
Kickersbloem III		25	
Cornelisland		35	
Tweede Maasvlakte		1.000	
De Dijk	15		
Subtotaal	36	1.213	65
Regio Antwerpen			
Haven-Antwerpen ¹⁾		250	
Spoorwegemplacement Antwerpen		24	
Petroleum Zuid Antwerpen		50	
Wommelgem-Kapelleveld		27	
Wijnegem Ter Vennen		14	
Boom-Niel		15	
Lier		12	
Puurs-Pullaar		40	
Subtotaal		432	
Totaal	408	2.022	488-503

1) Vestiging van bedrijven t/m milieuhindercategorie 5 mogelijk

Tabel 5.13 maakt duidelijk dat:

- Het bedrijventerreinenaanbod in de Rijn-Schelde Delta bestaat uit circa 410 ha beschikbaar bedrijventerrein, ruim 2.000 ha harde plannen en circa 500 ha zachte plannen.
- Meer dan de helft van het beschikbare aanbod bestaat uit zeehaventerreinen (Sloegebied, Axelse vlakte).
- Belangrijke harde plannen in de Rijn-Schelde Delta waarvan (vrijwel) zeker is dat ze worden ontwikkeld, zijn een verdere uitbreiding van het havengebied in Rotterdam (Tweede Maasvlakte) en Antwerpen en de ontwikkeling van Borchwerf II betreft. Borchwerf II richt zich met name op de uitbreidingsvraag van regionale bedrijven. Een deel van dit terrein (circa 40 ha) is geschikt voor bedrijven tot milieuhindercategorie 5.
- Circa 20% (500 ha) van het geplande aanbod bestaat uit zachte plannen waarvan nog maar de vraag is of deze ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Met name de gemeente Tilburg kent een groot aantal zachte plannen.
- Onduidelijk is of en in welke mate 'ruimtwinst' is te behalen via het herstructureren van terreinen. In West- en Midden-Brabant zijn vooralsnog alleen plannen bekend in de gemeenten Moerdijk, Breda, Roosendaal en Tilburg.

Onderscheidende kenmerken van Moerdijkse Hoek ten opzichte van de zeehaventerreinen zijn met name de centralere ligging van Moerdijkse Hoek vergeleken met de Tweede Maasvlakte en het Sloegebied. Dit is met name voor logistieke dienstverleners een belangrijke vestigingsplaatsfactor. Verder beschikt Moerdijkse Hoek over uitstekende short-sea verbin-

dingen en uitstekende binnenvaartverbindingen naar diverse achterlandregio's. Belangrijk is ook om te constateren dat kadegebonden bedrijven, die een belangrijke doelgroep zijn voor de zeehaventerreinen in Rotterdam, Antwerpen en Zeeland, voor Moerdijkse Hoek geen doelgroep vormen. Dit maakt deze zeehaventerreinen slechts gedeeltelijk tot concurrenten van Moerdijkse Hoek.

Grootschaligere 'droge' bedrijventerreinen als Borchwerf II en Vossenbergh-West zijn slechts in zeer beperkte mate concurrerend voor Moerdijkse Hoek. Naast het feit dat deze terreinen met name zijn bedoeld als opvang voor het regionale bedrijfsleven, beschikken deze terreinen niet over de unieke vestigingscondities die de locatie Moerdijkse Hoek heeft. Met name daar waar het regionale bedrijven in de hogere milieuhindercategorieën betreft, die veel waarde hechten aan een multimodale ontsluiting (in de directe nabijheid van diep vaarwater) en de aanwezigheid van grote kavels zal het moeilijk, zo niet onmogelijk zijn om deze elders in West-Brabant te huisvesten. Ook andere bedrijventerreinen in de Rijn-Schelde Delta bieden hiertoe weinig tot geen mogelijkheden.

Dit leidt tot de conclusie dat de belangrijkste concurrenten voor de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek de zeehaventerreinen in Rijnmond, Zeeland en Antwerpen zijn. Deze terreinen hebben deels vergelijkbare kenmerken als de locatie Moerdijkse Hoek. Het betreft grootschalige, multimodaal ontsloten locaties die geschikt zijn voor (grootschalige) bedrijven in de hogere milieuhindercategorieën. Met name echter de centrale ligging van de locatie Moerdijkse Hoek binnen de Rijn-Schelde Delta, de mogelijkheid om een brede variëteit aan doelgroepen aan te trekken en het feit dat deze terreinen voor het regionale bedrijfsleven, toch circa 60% van de totale vraag, geen alternatief vormen onderscheidt Moerdijkse Hoek nadrukkelijk van deze zeehaventerreinen.

Ruimte vraag versus arbeidsmarkt

Uit de Omgevingsanalyse (Fase B) is duidelijk geworden dat volgens Etin de beroepsbevolking in de regio West-Brabant tot 2020 met 55.000 personen toe zal nemen. Uit de analyse van de directe en indirecte werkgelegenheidseffecten (tabel 5.11) kan de conclusie worden getrokken dat met de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek maximaal circa 17.600 directe arbeidsplaatsen zijn gemoeid. Belangrijk om op te merken is dat het hier niet allemaal nieuwe arbeidsplaatsen betreft. In een eerder stadium van dit onderzoek is reeds geconstateerd dat een deel van de ruimte vraag ook voortkomt uit verplaatsende bedrijven, die reeds in de regio West-Brabant zijn gevestigd. Indien er uitsluitend sprake is van verplaatsing, en dus niet van uitbreiding, leidt deze verplaatsing ook niet tot een toename van de werkgelegenheid. Alleen bij uitbreiding of nieuwvestiging worden er nieuwe arbeidsplaatsen gecreëerd. Het maximaal aantal nieuwe directe arbeidsplaatsen dat is gemoeid met de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek is naar schatting circa 10.000³².

³² Deze schatting is er op gebaseerd dat het met name regionale en (inter)nationale nieuwvestigers zijn, die ervoor zorgen dat er nieuwe arbeidsplaatsen in een regio worden gecreëerd. Binnenregionale verplaatsingen leiden slechts in beperkte mate tot het creëren van nieuwe arbeidsplaatsen.

Niet alleen de ontwikkeling van de beroepsbevolking, maar ook de ontwikkeling van de pendelstromen zijn van invloed op het aantal arbeidskrachten in een regio. West-Brabant heeft daarbij te maken met een enigszins grotere uitgaande dan inkomende pendel. Het verschil is echter dermate gering dat dit nauwelijks van invloed is op het totaal aantal arbeidskrachten in de regio. Korte termijn prognoses voor de toekomst geven een onveranderd beeld, waarbij wel een toename van de pendelstromen wordt verwacht, maar waarbij de verhouding tussen de in- en uitgaande pendel gelijk blijft. Op basis hiervan blijft de conclusie gerechtvaardigd dat de Westbrabantse arbeidsmarkt in staat is de vraag naar werknemers, die ontstaat door de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek, op te vangen.

Naast de ontwikkeling van de beroepsbevolking en de pendelstromen is er nog een ander – belangrijk (kwalitatief) aspect waar rekening mee moet worden gehouden bij het vaststellen of de arbeidsmarkt in staat is om een grootschalige ontwikkeling als Moerdijkse Hoek op te vangen. Het betreft hier het opleidingsniveau van de beroepsbevolking. In de omgevingsanalyse is aangegeven dat West-Brabant op dit moment over een relatief laag opgeleide bevolking beschikt. Tot op heden sluit dit nog goed aan op de vraag vanuit de industrie en logistiek. In de omgevingsanalyse is echter ook geconcludeerd dat in lijn van een 'upgrading' van de economie een verdere stijging van het opleidingsniveau in het verschiet ligt. Dit betekent dat in de toekomst de vraag naar hoger opgeleiden door de voortschrijdende kennisintensivering zal toenemen, zowel in de industrie en de logistiek als de dienstverlening. Dit is nadrukkelijk een beleidsmatig punt van aandacht om er voor te zorgen dat West-Brabant vanuit een kwalitatief arbeidsmarktperspectief een ontwikkeling als Moerdijkse Hoek kan accommoderen.

In kwantitatieve zin is de arbeidsmarkt in West-Brabant in staat om de verwachte groei van de werkgelegenheid door de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek met maximaal circa 10.000 nieuwe directe arbeidsplaatsen op te vangen. Dit is zelfs het geval wanneer naast Moerdijkse Hoek nog invulling wordt gegeven aan de op dit moment bekende harde plannen voor uitbreiding van het bedrijventerreinenaanbod in de regio.

Wat betreft het gevraagde opleidingsniveau is de verwachting dat voortschrijdende kennisintensivering leidt tot een toenemende vraag naar hoger opgeleiden. Hierbij kan echter de kanttekening worden geplaatst dat het vrijwel onmogelijk is om voor de langere termijn betrouwbare uitspraken te doen over het gevraagde opleidingsniveau.

Hoofdstuk 6 **Nut en noodzaak Moerdijkse Hoek**

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op basis van de verschillende deelstudies, die zijn samengevat in de hoofdstukken 2, 3 en 4 en de uitgevoerde effectenanalyse (hoofdstuk 5) aangetoond:

'Wat de behoefte en nut en noodzaak is van het ontwikkelen van een grootschalig en vernieuwend duurzaam bedrijventerrein met zeehavenfaciliteiten in de zogenoemde Moerdijkse Hoek'.

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie meer in het algemeen ingegaan op het aantonen van de nut en noodzaak van de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de keuze voor één van de onderscheiden alternatieven op basis van de resultaten en de positionering van het project binnen (provinciale) beleidsdoelstellingen, waarbij ook vanuit de specifieke kenmerken van de locatie wordt ingegaan op de nut en noodzaak.

Naast het onderliggende ruimtelijk-economische onderzoek vinden er in het kader van het aantonen van de nut en noodzaak van de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek nog diverse andere verkennende onderzoeken plaats³³. Naast onder andere een projectstudie naar verkeer- en vervoeraspecten en een projectstudie naar de financieel-economische haalbaarheid betreft het ook een projectstudie naar de mogelijkheden voor een samenhangende ontwikkeling van glastuinbouw en bedrijvigheid op deze locatie. Tot nu is alleen deze studie afgerond³⁴. De uitkomsten hiervan worden in de conclusie van dit onderzoek meegenomen.

³³ Zie: Werkdocument Planproces Streekplanproject Moerdijkse Hoek. Provincie Noord-Brabant, 25 februari 2002

³⁴ Modelstudie intensiveren en combineren van glastuinbouw en bedrijvigheid. Arcadis, 2001

6.2 Nut en noodzaak

Vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt zijn de belangrijkste argumenten vòòr ontwikkeling van een bedrijventerrein op de locatie Moerdijkse Hoek:

- 1 de mogelijkheid om invulling te geven aan de planningsopgave waar de regio West-Brabant zich tot 2020 mee ziet geconfronteerd;
- 2 de positieve werkgelegenheidseffecten die te verwachten zijn van een dergelijke ontwikkeling;
- 3 de kans om op een unieke locatie een grootschalig vernieuwend duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen.

ad 1 Oplossing in de ruimteproblematiek

Geconstateerd kan worden dat er tot 2020 in de regio West-Brabant sprake is van een forse planningsopgave van 830 ha netto in het minimumscenario tot 1.345 ha netto in het maximumscenario. Kijkend naar deze vraag- en aanbodsituatie van bedrijventerreinen in West-Brabant is er nadrukkelijk sprake van een ***urgent probleem***. Op basis van de bekende plannen voor uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal is het niet reëel om te verwachten dat dit probleem zich op korte termijn op zal lossen.

Beleidsinspanningen om te komen tot herstructurering van bedrijventerreinen en zorgvuldig ruimtegebruik kunnen een bijdrage leveren aan het bieden van ruimte. Bekend is echter ook dat die bijdrage (te) beperkt is, soms pas op de langere termijn gerealiseerd kan worden en dus op dit moment geenszins de problematiek kan oplossen. Dit heeft de vraag-aanbodconfrontatie volgens het beleidsscenario reeds duidelijk gemaakt (zie paragraaf 5.2).

Uitgaande van dit beleidsscenario blijft er sprake van een forse planningsopgave voor West-Brabant voor de periode tot 2020 van 730 ha netto in het minimumscenario tot 1.195 ha netto in het maximumscenario.

Nut en noodzaak van zorgvuldig ruimtegebruik en van herstructurering staan daarmee overigens in het geheel niet ter discussie. Voor dit moment zal de oplossing voor de geconstateerde ruimteproblematiek in West-Brabant toch echter eerst en vooral moeten worden gezocht in de ontwikkeling van nieuwe terreinen. Het tot ontwikkeling brengen van Moerdijkse Hoek vormt daar een belangrijk onderdeel van en kan als de oplossing worden gezien voor een aanzienlijk deel van het probleem. Mede afhankelijk van hoe Moerdijkse Hoek wordt ontwikkeld, neemt de planningsopgave af met 210 ha netto (minimumscenario What if less) tot 510 ha netto (maximumscenario What if).

ad 2 Positieve werkgelegenheidseffecten

Afhankelijk van de keuze voor een bepaald alternatief zijn met de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek in totaal tussen de 10.600 en 26.600 directe en indirecte arbeidsplaatsen gemoeid (zie tabel 5.11)). Ondanks dat het hier niet uitsluitend om nieuwe arbeidsplaatsen gaat, is daarmee vanuit werkgelegenheidsoptiek het belang van de

ontwikkeling van Moerdijkse Hoek aangetoond. Indien Moerdijkse Hoek namelijk niet of niet elders in West-Brabant wordt ontwikkeld heeft dit aanzienlijke gevolgen voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid in West-Brabant.

Het veel gehoorde argument dat de druk op de arbeidsmarkt dermate hoog is dat deze door de aanleg van nieuwe terreinen alleen maar toeneemt, is slechts in beperkte mate waar. Het overgrote deel (gemiddeld circa 60%) van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen komt namelijk voort uit verplaatsingen van bedrijven van bestaande terreinen in de regio. Dit leidt slechts in beperkte mate tot extra druk op de arbeidsmarkt. Een beperkt deel van de nieuwe ruimte is nodig voor de groei van de werkgelegenheid (versterking economische structuur).

Het ontbreken van voldoende uitbreidingsruimte voor bedrijven is ook van invloed op de aantrekkingskracht van bedrijven van buiten de regio; Nederlandse en buitenlandse. Daardoor krijgt de regio geen nieuwe impulsen, wordt de economische structuur niet verder verstevigd en worden mogelijk kansen gemist die een positieve bijdrage kunnen leveren aan de beeldvorming van de regio. Een en ander leidt uiteindelijk ook tot een afname van de welvaart en het welzijn in de regio. Het tekort aan ruimte voor bedrijven zal zich vertalen in een beperking van de groeimogelijkheden en kan leiden tot een verminderde concurrentiekracht. Dat vertaalt zich ook in het bruto regionaal product en in het totaal van lonen en salarissen.

ad 3 Unieke locatie

De locatie Moerdijkse Hoek beschikt voor Noord-Brabant over een aantal **unieke kenmerken** in de zin van (een combinatie van) specifieke vestigingscondities. De belangrijkste zijn:

- de nabijheid van diep vaarwater;
- de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (spoor, weg, water, buisleiding);
- vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de hogere milieuhindercategorieën;
- vestigingsmogelijkheden voor grootschalige bedrijven;
- de mogelijkheid om een vernieuwend duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen.

Deze sterk onderscheidende punten van de locatie Moerdijkse Hoek ten opzichte van andere (geplande) locaties in West-Brabant zoals de nabijheid van diep vaarwater, de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (weg, spoor, water, buis) en de mogelijkheid om (zeer) grootschalige kavels te ontwikkelen in combinatie met de verwachte toekomstige marktvraag biedt voldoende perspectief om een dergelijk grootschalig bedrijventerrein tot ontwikkeling te brengen. Met name daar waar het bedrijven in de hogere milieuhindercategorieën betreft, die veel waarde hechten aan een multimodale ontsluiting (in de directe nabijheid van diep vaarwater) en de aanwezigheid van grote kavels zal het moeilijk, zo niet onmogelijk zijn om deze elders in West-Brabant te huisvesten.

6.3 Afweging alternatieven

In deze paragraaf wordt, redenerend vanuit de onderscheiden *thema's*, beoordeeld welk alternatief het beste in staat is om een oplossing te bieden voor het ruimtevraagstuk in West-Brabant wat moet leiden tot het aantonen van de nut en noodzaak van de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek. In tabel 6.1 wordt daarom (nogmaals) een samenvattend beeld gegeven van de uitgevoerde effectenanalyse (hoofdstuk 5).

Tabel 6.1 Alternatieven en hun score

	<i>What if</i>	<i>What if less</i>	<i>What if Elsewhere</i>	<i>What if not</i>
Economie				
• Directe werkgelegenheid in West-Brabant	++	+ / ++	++	0
• Indirecte werkgelegenheid in West-Brabant	++	+ / ++	(+) +	0 / +
• Vernieuwing/ diversificatie economie	++	++	+	0 / +
• Havenontwikkeling Moerdijk	++	++	0 / +	0
Ruimte				
• Kansen voor intensief ruimtegebruik	++	++	0 / +	0
Duurzaamheid				
• Milieu	0 / +	+	0	++
• (Ruimtelijke) functiemenging	++	++	0	0
• Clustervorming van bedrijven	++	+ / ++	0	0

Uit tabel 6.1 komt naar voren dat de meest positieve **economische effecten** voor de regio West-Brabant te verwachten zijn in het *What if* alternatief op de voet gevolgd door het *What if less* alternatief. Het *What if not* alternatief laat de meest negatieve score zien. Voor wat betreft de **ruimtelijk effecten** hebben zowel het *What if* als het *What if less* alternatief een vergelijkbare positieve score. In beide alternatieven zijn er voldoende kansen om te komen tot een intensiever gebruik van de ruimte. De **duurzaamheidseffecten** laten een meer divers beeld zien. De meest positieve milieueffecten voor de regio West-Brabant zijn te verwachten wanneer Moerdijkse Hoek volgens het *What if not* alternatief, dus niet in West-Brabant of elders in Nederland, wordt ontwikkeld. Op het gebied van (ruimtelijke) functiemenging zijn uitsluitend in het *What if* en het *What if less* alternatief positieve effecten te verwachten. Dit is eveneens het geval bij de mogelijkheden tot clustervorming van bedrijven.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat er nauwelijks sprake is van enig verschil in de verwachte effecten of Moerdijkse Hoek volgens het *What if* of het *What if less* alternatief wordt ontwikkeld. Voor het kunnen maken van een goede afweging is het echter van belang om nog een element in deze afweging te betrekken en dat betreft de kenmerken van de locatie. In de vorige paragraaf is reeds opgemerkt dat de locatie Moerdijkse Hoek beschikt over een aantal unieke kenmerken, die nergens anders in West-Brabant in deze combinatie voorkomen.

Rekening houdend hiermee adviseren wij de provincie Noord-Brabant om Moerdijkse Hoek volgens het *What if less* alternatief te ontwikkelen. Ondanks de enigszins geringere werkgelegenheidseffecten van dit alternatief in vergelijking met het *What if* alternatief is er een aantal redenen aan te geven waarom Moerdijkse Hoek in onze optiek volgens dit alternatief moet worden ontwikkeld. Het *What if less* alternatief:

- **sluit het beste aan bij de unieke kenmerken van de locatie Moerdijkse Hoek;**
- **leidt tot een bedrijventerrein met een duidelijk onderscheidend karakter ten opzichte van 'normale' bedrijventerreinen in de ruimere regio;**
- **leidt naar verwachting niet tot spanningen op de arbeidsmarkt, aangezien deze, gelet op de verwachte toename van de beroepsbevolking, in staat moet worden geacht om de vraag naar nieuwe arbeidskrachten op te kunnen vangen.**

Tenslotte is het niet onbelangrijk om op te merken dat een ontwikkeling volgens het *What if less* alternatief daar waar nodig of gewenst de flexibiliteit biedt om 'over te schakelen' op een invulling van Moerdijkse Hoek volgens het *What if* alternatief. In de praktijk betekent dit in feite dat alle producerende en logistieke activiteiten zich op Moerdijkse Hoek mogen vestigen, dus ook de DSV-hoofdgroepen 5 en 6. De doelgroep voor Moerdijkse Hoek beperkt zich dan niet meer tot alleen bedrijven die behoefte hebben aan specifieke vestigingscondities en/of in potentie duurzaam zijn.

6.4 Profiel Moerdijkse Hoek

Nu de nut en noodzaak van de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek is aangetoond, is het belangrijk om te bepalen wat dit betekent voor het profiel van het te ontwikkelen bedrijventerrein. Daarbij wordt aandacht besteed aan de omvang en zonering van de locatie, mogelijke doelgroepen en (in beperkte mate) de relatie met de glastuinbouw. Ook worden op basis van de voorgestelde zonering de (definitieve) werkgelegenheidseffecten bepaald.

Omvang locatie

De vraag-aanbodconfrontatie heeft duidelijk gemaakt dat er tot 2020 sprake is van een forse planningsopgave in de regio West-Brabant. Dit betekent dat uitgaande van de markt-vraag voor de periode tot 2020 er voldoende basis is om Moerdijkse Hoek te ontwikkelen, ook wanneer daarbij wordt uitgegaan van beleidsmatige inspanning om te komen tot 10% ruimtewinst. De definitieve omvang van het terrein is daarbij afhankelijk van de (politieke) keuze voor de ontwikkeling volgens een bepaald alternatief.

Bij het bepalen van de omvang is tot nu toe uitgegaan van het vrijwel lineair doortrekken (extrapoleren) van het aandeel van Industrieterrain Moerdijk naar de verwachte ruimtevraag voor Moerdijkse Hoek. De vraag is echter of dit gelet op de situatie in het verleden en de

toekomstige situatie in West-Brabant wel realistisch is. In het verleden was de aanbodsituatie namelijk zodanig dat er voor bedrijven met specifieke vestigingseisen ook elders in West-Brabant ruimte beschikbaar was (o.a. Weststad en Borchwerf I). Of dit in de toekomst ook het geval zal zijn, is voorlopig althans nog onduidelijk. Om daarom een afgewogen politiek besluit te kunnen nemen over het in welke omvang ontwikkelen van Moerdijkse Hoek geven we in twee ruimtelijke strategieën aan wat één en ander betekent voor de regio West-Brabant en de te maken beleidskeuzen voor de komende jaren. Dit doen we in de vorm van twee **ruimtelijke strategieën** namelijk de **status quo strategie** en de **concentratie strategie**. Bij beiden wordt uitgegaan van een ontwikkeling volgens het What if less alternatief volgens het beleidsscenario (tabel 6.2).

Tabel 6.2 Ruimtebehoefte regio West-Brabant voor de DSV-hoofdgroepen 1 t/m 4, periode 2002-2020 (netto ha) o.b.v. het beleidsscenario (afgerond)

Cluster	Minimum	Maximum
DSV-hoofdgroep 1	50	75
DSV-hoofdgroep 2	45	70
DSV-hoofdgroep 3	280	420
DSV-hoofdgroep 4	190	295
Totaal	565	860

Bron: BCI

Ruimtelijke status quo strategie

In de ruimtelijke status quo strategie wordt in grote lijnen uitgegaan van het huidige marktaandeel van Industrierrein Moerdijk voor het kunnen bepalen van de omvang van Moerdijkse Hoek³⁵. Uitgaande van een ontwikkeling volgens het What if less alternatief volgens het beleidsscenario kan een bedrijventerrein worden ontwikkeld variërend van 210 ha netto in het minimumscenario tot 315 ha netto in het maximumscenario (zie tabel 5.6). Dit betekent dat uitgaande van een gemiddelde bruto-netto verhouding er een planlocatie moet worden gereserveerd van minimaal 295 ha bruto tot maximaal 440 ha bruto.

De keuze voor deze strategie betekent voor de toekomst dat er elders in West-Brabant nog ruimte moet worden gereserveerd voor het accommoderen van bedrijven die eisen stellen op het gebied van specifieke vestigingscondities en/of duurzaamheid. In totaal gaat het hierbij om een ruimtereservering variërend van 355 ha netto tot 545 ha netto.

³⁵ Hierbij is uitgegaan van een aandeel van circa 35% voor regionale bedrijven en een aandeel van circa 40% voor (inter)nationale bedrijven.

Ruimtelijke concentratiestrategie

In de ruimtelijke concentratiestrategie wordt de locatie Moerdijkse Hoek zo optimaal mogelijk benut voor het kunnen accommoderen van bedrijven die passen in het concept van vernieuwend duurzaam (DSV-hoofdgroepen 1 t/m 4) en wordt ruimtelijke versnippering tegengegaan. Theoretisch zou dit kunnen betekenen dat de volledige ruimtevraag (100%) van deze bedrijven in West-Brabant op Moerdijkse Hoek zou moeten worden geaccommodeerd. In de praktijk is dit echter niet realistisch om te veronderstellen, aangezien niet alle bedrijven uiteindelijk zullen en kunnen kiezen voor Moerdijkse Hoek als vestigingsplaats. Daarvoor spelen bijvoorbeeld ook binnenregionale afstanden of de relaties met een bepaald bedrijf een te belangrijke rol.

Voor het bepalen van de omvang van Moerdijkse Hoek in de ruimtelijke concentratiestrategie wordt uitgegaan van:

- Het volledig accommoderen van de ruimtevraag van de bedrijven in de DSV-hoofdgroepen 1 en 2. Dit zijn namelijk de doelgroepen die in hoge mate baat hebben bij de unieke vestigingscondities van de locatie Moerdijkse Hoek en waarvoor elders in de (ruimere) regio vrijwel geen alternatieven voor beschikbaar zijn.
- Het accommoderen van 60% van de ruimtevraag van de bedrijven in de DSV-hoofdgroepen 3 en 4. Dit percentage is gebaseerd op een onderzoek van het CPB naar het verhuisgedrag van bedrijven³⁶. Uit dit onderzoek blijkt dat circa 60% van de ondernemers kiest voor een bepaalde locatie (pull-factoren) vanwege:
 - voldoende ruimte, groeimogelijkheden;
 - centrale/strategische ligging ten opzichte van de markt;
 - bereikbaarheid van de locatie;
 - nabijheid vertreklocatie, regiogebondenheid.

Dit zijn vestigingsplaatsfactoren waar, uitgaande van de kenmerken van de locatie, Moerdijkse Hoek in voldoende mate aan kan voldoen. Andere elementen zoals bijvoorbeeld beslissingen van hogerhand of het snel beschikbaar zijn van aanbod zijn motieven die er toe kunnen leiden dat bedrijven zich elders (moeten) vestigen dan op Moerdijkse Hoek, ook al passen ze binnen het concept van vernieuwend duurzaam.

Uitgaande van een ontwikkeling op basis van bovengenoemde uitgangspunten volgens het beleidsscenario kan een bedrijventerrein worden ontwikkeld variërend van 375 ha netto in het minimumscenario tot 575 ha netto in het maximumscenario (zie tabel 6.2). Dit betekent dat uitgaande van een gemiddelde bruto-netto verhouding er een planlocatie moet worden gereserveerd van minimaal 525 ha bruto tot maximaal 805 ha bruto.

De keuze voor deze strategie betekent voor de toekomst dat er elders in West-Brabant nog ruimte moet worden gereserveerd voor het accommoderen van bedrijven die eisen stellen op het gebied van specifieke vestigingscondities en/of duurzaamheid. In totaal gaat het hierbij om een ruimtereservering variërend van 190 ha netto tot 285 ha netto.

³⁶ Locatievoorkeur en ruimtegebruik van verhuisde bedrijven. CPB, 1998

De verschillen in de te maken ruimtereserveringen tussen de beide strategieën zijn in tabel 6.3 samengevat weergegeven.

Tabel 6.3 Ruimtereservering Moerdijkse Hoek en elders West-Brabant o.b.v. What if less alternatief, periode 2002-2020 (netto en bruto ha)

	Ruimtelijke status quo strategie				Ruimtelijke concentratiestrategie			
	Min.		Max.		Min.		Max.	
	netto	bruto	netto	Bruto	netto	Bruto	netto	bruto
Moerdijkse Hoek	210	295	315	440	375	525	575	805
Elders West-Brabant	355	495	545	760	190	265	285	400

Zonering

De locatie Moerdijkse Hoek biedt de mogelijkheid om op één locatie meerdere typen bedrijventerreinen te ontwikkelen. Gelet op de onderlinge uitwisselbaarheid van terreinen (bijlage 2) is de conclusie gerechtvaardigd dat met name de typen multimodaal zwaar industrieterrein en multimodaal logistiek terrein het meest optimaal aansluiten bij de unieke kenmerken van de locatie Moerdijkse Hoek. Dit zijn ook de typen terreinen, die het meest tegemoet komen aan het havengerelateerde karakter van de locatie. De ontwikkeling van direct aan het water gelegen kadekavels voor kadegebonden bedrijven is op Moerdijkse Hoek namelijk niet mogelijk³⁷ wanneer het terrein alleen ten zuiden van de A17 wordt gesitueerd (kerngebied Moerdijkse Hoek). Dit betekent ook dat er op Moerdijkse Hoek geen ruimte hoeft te worden gereserveerd voor de aanleg van specifieke zeehavenfaciliteiten.

Naast de unieke kenmerken bepaalt ook het in de ruimere regio (geplande) aanbod aan bedrijventerreinen hoe de locatie Moerdijkse Hoek het beste kan worden ingevuld. Naast de 'pure' zeehaventerreinen zoals Maasvlakte II, Sloegebied en Dordtse Kil met hun eigen specifieke kenmerken, worden er in de ruimere regio met name zogenaamde modern gemengde terreinen ontwikkeld voor de opvang van het binnen de regio verplaatsende en uitbreidende bedrijfsleven. Deze terreinen beschikken veelal niet over een multimodale ontsluiting en de vestigingsmogelijkheden voor (grootschalige) milieuhinderlijke bedrijven zijn niet aanwezig of zeer beperkt. Dit pleit er mede voor om Moerdijkse Hoek met name voor zwaar industriële en logistieke bedrijven te ontwikkelen, die vanwege hun productieproces behoefte hebben aan een multimodale ontsluiting van hun vestigingslocatie.

De zonering van Moerdijkse Hoek dient er, aansluitend bij de specifieke kenmerken van de locatie en uitgaande van het What if less alternatief, (ideaaltypisch) als volgt uit te zien:

³⁷ Deze conclusie loopt vooruit op de uitkomsten van de Verkeer- en vervoerstudie, die op dit moment wordt uitgevoerd. Gelet op de geografische situatie van het kerngebied Moerdijkse Hoek is het alleen mogelijk om met zeer grote (naar verwachting onrendabele) investeringen kadekavels op Moerdijkse Hoek te ontwikkelen. Daarvoor zou een insteekhaven onder de autoweg A17 door gegraven moeten worden.

- Circa 60% van Moerdijkse Hoek moet worden ontwikkeld voor **multimodale logistieke bedrijven en zwaar industriële activiteiten**. Het gaat hierbij om de delen van de locatie die zo dicht mogelijk grenzen aan Industrierrein Moerdijk. Een groter gebied reserveren voor dit soort activiteiten, leidt tot een steeds verder afnemend effect van de voordelen die de nabijheid van diep vaarwater bieden.
- Circa 25% van Moerdijkse Hoek moet worden bestemd als (grootschalig) **gemengd terrein**. Op dit type terrein kan een grote diversiteit aan doelgroepen worden gehuisvest wat mede blijkt uit de grote ruimtebehoefte. Naast de twee eerder genoemde typen terreinen haakt het grootschalig gemengd terrein het meest aan bij de kenmerken van de locatie. Het voor een deel inrichten van de locatie voor grootschalige gemengde activiteiten maakt ook een goede 'duurzame' landschappelijke inpassing mogelijk. Daarnaast kan dit type terrein enigszins als 'buffer' fungeren voor wat betreft de exploitatie van het terrein, aangezien de uitgifte van dit type terrein ervaringsgewijs gelijkmatiger verloopt dan de uitgifte van een multimodaal zwaar industrierrein.
- De overige 15% van Moerdijkse Hoek dient te worden ingericht voor **weggeoriënteerde logistieke activiteiten**. Hiervoor heeft de locatie Moerdijkse Hoek eigenlijk het minste te bieden in de zin van unieke terreinkenmerken. Daarbij komt dat dit type terrein vrij eenvoudig op andere locaties is te realiseren. In het kader van clustervorming en duurzaamheid moet de ruimte die wordt vrijgemaakt voor dit type activiteiten vooral worden aangewend voor logistieke dienstverleners van bedrijven, die zijn gevestigd op andere delen van Moerdijkse Hoek. Het veelal grootschalige karakter van veel van deze bedrijven en de omvangrijke aan- en afvoerstromen die bij een locatie met een dergelijke omvang als Moerdijkse Hoek passen, maken een dergelijk concept haalbaar.

Werkgelegenheid

Nu meer bekend is over de zonering van Moerdijkse Hoek is het mogelijk om op basis van deze (ideaaltypische) zonering een nieuwe inschatting te maken van de werkgelegenheidseffecten. Deze wijkt af van de geschatte werkgelegenheidseffecten, zoals aangegeven in hoofdstuk 5, aangezien daar is uitgegaan van een evenredige verdeling van de typen terreinen over de locatie. Op basis van de kengetallen voor de verschillende typen bedrijventerreinen zoals geformuleerd in bijlage 1 en bovengenoemde zonering zijn de volgende werkgelegenheidseffecten te verwachten van de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek (tabel 6.4):

Tabel 6.4 *Werkgelegenheidseffecten ontwikkeling Moerdijkse Hoek volgens What if less alternatief (beleids-scenario) voor de periode tot 2020*

	Ruimtelijke status quo strategie		Ruimtelijke concentratiestrategie	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Directe werkgelegenheid	7.500	11.400	13.300	20.300
Indirecte werkgelegenheid	3.700	5.700	6.700	10.300

Doelgroepen

Bij de doelgroepafbakening (fase A) is reeds duidelijk geworden dat het vrijwel onmogelijk is om op voorhand duurzame bedrijven, waarbij sprake is van uitwisseling van stromen onderling en het gezamenlijk gebruik van diverse voorzieningen, te selecteren. Daarom ook vormde bij de doelgroepafbakening van dit onderzoek de potentie van bedrijven om inhoud te kunnen geven aan een duurzame inrichting van Moerdijkse Hoek het uitgangspunt.

Keuze voor het What if less alternatief betekent dat de doelgroep voor Moerdijkse Hoek de bedrijfspgroepen vormen die veel waarde hechten aan de unieke locatiefactoren van Moerdijkse Hoek en/of in potentie duurzaam zijn. In termen van DSV-hoofdgroepen gaat het hier om de DSV-hoofdgroepen 1 t/m 4. Het gaat hierbij met name om bedrijven die zich bezighouden met de verwerking en/of doorvoer van grondstoffen zoals ijzer- en staalfabrieken en grootschalige groothandels. Ondanks dat de marktvraag van dit soort bedrijven relatief beperkt is vormen ook bedrijven met een procesmatig productieproces, die afhankelijk zijn van omvangrijke aan- en afvoerstromen een belangrijke doelgroep voor Moerdijkse Hoek. Hierbij valt te denken aan de zware metaalindustrie, grootschalige (fijn)chemische bedrijven³⁸ en delen van de voedings- genotmiddelenindustrie.

Andere doelgroepen die specifieke eisen stellen aan hun vestigingslocatie en in potentie 'duurzaam' zijn, zijn logistieke bedrijven (m.n. grootschalige op- en overslagbedrijven en een deel van het goederenvervoer), groothandels, elektrotechnische bedrijven, de transportmiddelenindustrie, de metaalverwerkende industrie, recyclingbedrijven en in mindere mate de bouwnijverheid.

Regionaal versus bovenregionaal

Reeds meerdere malen is in deze studie aangegeven dat een belangrijk deel van de ruimtevrage voortkomt uit de vraag van het regionale bedrijfsleven. Gemiddeld gaat het hierbij om circa 60% van de totale ruimtevrage. Dit betekent dat vanuit de regio de druk het grootst is om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen. Door nieuwe ontwikkelingen wordt voorkomen dat bedrijven niet meer kunnen uitbreiden en op die manier gedwongen zijn zich elders te vestigen. Moerdijkse Hoek kan deze ruimte bieden voor met name grootschalige bedrijven, die op zoek zijn naar een multimodaal ontsloten bedrijventerrein op enige afstand van milieugevoelige elementen.

Naast de aandacht voor de groeimogelijkheden van het gevestigde bedrijfsleven is het om meerdere redenen echter ook van belang om bedrijven van buiten de regio aan te trekken. Het kan hierbij gaan om bedrijven uit binnen- en buitenland. Deze kunnen bijdragen aan een versterking en verbreding van de economische structuur en met name buitenlandse bedrijven spelen een belangrijke rol in de beeldvorming over een regio. Zoals reeds in hoofdstuk 4 is geconstateerd, is het internationale marktpotentieel voor Moerdijkse Hoek naar verwachting circa 10 ha per jaar. Dit betekent dat Moerdijkse Hoek, naast de opvangfunctie voor het regionale bedrijfsleven, ook bij het aantrekken van internationale bedrijven een belangrijke rol kan vervullen.

³⁸ Door Provinciale Staten is reeds aangegeven dat zij geen ruimte wenst te reserveren voor vestiging van grootschalige petrochemische activiteiten (aardolieverwerking en vervaardiging van basischemicaliën) op Moerdijkse Hoek.

Schaalgrootte bedrijven

Keuze voor het What if less alternatief betekent ook dat de aandacht zich met name richt op het aantrekken van grootschaligere bedrijven. Door de methode die bij de doelgroepafbakening is gehanteerd (zie hoofdstuk 2) vormen ook kleinere bedrijven met een hoge duurzaamheidsindicatie een doelgroep. Het hanteren van een harde ondergrens van 5 ha lijkt ons dan ook niet verstandig, zeker niet als Moerdijkse Hoek een belangrijke rol moet gaan vervullen in de opvang van het uitbreidende en verplaatsende regionale bedrijfsleven. In vergelijking met internationale bedrijven betreft het hier in het algemeen toch een groep van bedrijven met een enigszins kleinschaliger karakter. Dit heeft de analyse, zoals deze is uitgevoerd in Blok 2 van dit onderzoek (zie hoofdstuk 4), ook wel duidelijk gemaakt.

Schaalgrootte alleen moet dan ook geen kritische vestigingsplaatsfactor vormen. Ook de andere specifieke vestigingscondities (specifieke infrastructuur, milieuhinder) en de potentie van een bedrijf om bij te dragen aan een duurzame invulling van het terrein dienen nadrukkelijk in deze afweging te worden betrokken.

Inrichting en beheer

Het element van '***vernieuwend duurzaam***' dient naast de keuze voor bovengenoemde doelgroepen en het optimaal benutten van de multimodale ontsluitingsmogelijkheden met name in de inrichting en het beheer van het terrein naar voren te komen. Het is van belang duidelijke afspraken te maken over hoe het terrein wordt beheerd. Waar mogelijk dient daarbij te worden aangesloten bij de richtlijnen, die ook gelden voor Industrieterrain Moerdijk en die zijn vastgelegd in het Beheerplan Moerdijk. De aandacht dient zich daarbij niet alleen te richten op elementen in de openbare ruimte, maar ook op private ruimte en gebouwen. Dit draagt bij aan het handhaven en optimaliseren van de (inrichtings)kwaliteit van het terrein wat tot behoud van de vastgoedwaarde en een verlenging van de levenscyclus leidt. Reeds in de ontwerpfasen van de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek moet aandacht worden besteed aan een goed beheer, aangezien in deze fase eisen aan vorm, voorzieningen en beheer van terrein en panden (juridisch) wordt vastgelegd. Dit alles is uiteindelijk mede van invloed op de doelgroepen die tot Moerdijkse Hoek kunnen worden toegelaten.

In het verlengde van een goed beheer past nadrukkelijk aandacht voor een duurzame inrichting van het terrein. Daarbij moet vooral worden gestreefd naar het spaarzaam omgaan met ruimte en het op het terrein realiseren van voorzieningen met een duurzaam karakter. Hierbij valt te denken aan het zorgvuldig omgaan met de beschikbare grond door zowel horizontaal, verticaal als in tijd zo intensief mogelijk met de ruimte om te gaan. Ook het realiseren van nutsvoorzieningen met een hoog rendement, aandacht voor het beperken van de automobiliteit en het realiseren van gezamenlijke voorzieningen, die niet direct gerelateerd zijn aan het productieproces van een bedrijf dragen bij aan duurzame inrichting van het terrein.

Combinatie met glastuinbouw

Belangrijke vraag die in deze studie nog moet worden beantwoord, is wat de eventuele kansen en mogelijke conflicterende belangen zijn bij de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek in combinatie met een glastuinbouwlocatie. Aangezien in deze studie geen onderzoek heeft plaatsgevonden of Moerdijkse Hoek een geschikte locatie is om een glastuinbouwlocatie te ontwikkelen, beperken we ons hier tot een aantal meer algemene conclusies namelijk dat:

- de ontwikkeling van een glastuinbouwlocatie niet leidt tot het aantrekken van specifieke doelgroepen van bedrijven, die essentieel zijn voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Moerdijkse Hoek;
- de ontwikkeling van een glastuinbouwlocatie relatief moeilijk inpasbaar is in een vernieuwend duurzaamheidsconcept, aangezien door de glastuinbouw dermate hoge eisen worden gesteld aan de levering van restwarmte en CO₂ (belangrijke grondstof) dat het maar de vraag is of (voldoende) bedrijven hieraan mee willen werken³⁹;
- er nauwelijks een reden is om aan te nemen dat de ontwikkeling van bedrijventerrein Moerdijkse Hoek problematisch zou kunnen verlopen door het aangrenzend ontwikkelen van een glastuinbouwlocatie (behalve in het geval van eventuele toelating op de glastuinbouwlocatie van woningen). Uit de studie van Arcadis komt naar voren dat dit andersom wel eens het geval zou kunnen zijn (negatieve beïnvloeding imago tuinbouwproducten door nabijheid van productiebedrijven).

Samenvattend: de synergie tussen de ontwikkeling van het bedrijventerrein Moerdijkse Hoek en een glastuinbouwlocatie Moerdijkse Hoek is dermate gering dat deze ontwikkelingen als twee afzonderlijke projecten moeten worden beschouwd.

³⁹ Modelstudie glastuinbouw en bedrijvigheid. Arcadis, 2001

6.5 Conclusie

Op basis van dit ruimtelijk-economisch onderzoek achten wij de nut en noodzaak van de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek aangetoond. Daarom adviseren wij de provincie Noord-Brabant verdere voorbereidingen te treffen voor de ontwikkeling van een grootschalig vernieuwend duurzaam bedrijventerrein op de locatie Moerdijkse Hoek.

Met Moerdijkse Hoek beschikt de provincie Noord-Brabant over een unieke locatie en de mogelijkheid om een vernieuwend duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen. Ontwikkeling van Moerdijkse Hoek dient daarbij plaats te vinden volgens de uitgangspunten zoals deze zijn opgesteld in het What if less alternatief volgens het beleidsscenario. Dit betekent dat voor Moerdijkse Hoek wordt uitgegaan van een beleidsmatige inspanning om bij het accommoderen van de doelgroepen te komen tot een 10% intensiever gebruik van de ruimte. Wanneer Moerdijkse Hoek wordt ontwikkeld volgens het What if less alternatief wordt in onze optiek nadrukkelijk vorm en inhoud gegeven aan het vernieuwend duurzaamheidsconcept. Voor de locatie Moerdijkse Hoek betekent dit dat:

- *uitgaande van de ruimtelijke status quo strategie een terrein moet worden ontwikkeld met een omvang van minimaal 295 ha bruto tot maximaal 440 ha bruto en waarbij elders in West-Brabant nog een forse ruimtereservering moet worden gemaakt voor bedrijven die eisen stellen op het gebied van specifieke vestigingscondities en/of duurzaamheid (minimaal 355 ha netto tot maximaal 545 ha netto);*
- *uitgaande van de ruimtelijke concentratiestrategie een terrein moet worden ontwikkeld met een omvang van minimaal 525 ha bruto tot maximaal 805 ha bruto waarbij de ruimtereservering die nog elders in West-Brabant moet worden gemaakt aanzienlijk beperkter is dan in de status quo strategie (minimaal 190 ha netto tot maximaal 285 ha netto);*
- *met het oog op de voorbereidingstijd die nodig is om planopgaven elders in West-Brabant in te vullen het raadzaam is ruimtelijke reserveringen op Moerdijkse Hoek te treffen conform de ruimtelijke concentratiestrategie;*

Tabel 6.5 Ruimtereservering Moerdijkse Hoek en elders West-Brabant o.b.v. What if less alternatief, periode 2002-2020 (netto en bruto ha)

	Ruimtelijke status quo strategie				Ruimtelijke concentratiestrategie			
	Min.		Max.		Min.		Max.	
	netto	bruto	netto	Bruto	netto	Bruto	netto	bruto
Moerdijkse Hoek	210	295	315	440	375	525	575	805
Elders West-Brabant	355	495	545	760	190	265	285	400

- *de aandacht bij het aantrekken van bedrijven zich met name richt op grootschaligere bedrijven die behoefte hebben aan een multimodaal ontsloten locatie, waarbij zowel ruimte is voor regionale als (inter)nationale bedrijven. Daarbij dient ook nadrukkelijk ruimte te worden gereserveerd voor bedrijven in de zwaardere milieuhindercategorieën;*

- ongeacht de keuze voor een bepaalde strategie de aandacht zich bij het aantrekken van bedrijven met name richt op bedrijven die in potentie zo optimaal mogelijk inhoud kunnen geven aan een duurzame inrichting van de locatie. Doelgroepen zijn onder andere de procesindustrie (zware metaalindustrie en delen van de voedings- en genotmiddelenindustrie), de transportmiddelenindustrie, grootschalige (fijn)chemische bedrijven, logistieke bedrijven, de metaalindustrie en recyclingbedrijven;
- geen ruimte wordt gereserveerd voor bedrijven die weinig of geen specifieke eisen stellen aan hun vestigingslocatie en (in potentie) weinig duurzaam zijn. Voor deze bedrijven dient elders in West-Brabant ruimte te worden gereserveerd;
- bij de inrichting en het beheer van het terrein wordt gestreefd naar het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte, het op het terrein realiseren van voorzieningen met een duurzaam karakter en het reeds in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over het beheer van het terrein.

Door een ontwikkeling volgens het *What if less* alternatief wordt voorkomen dat Moerdijkse Hoek een 'normaal' gemengd bedrijventerrein wordt, waar bedrijven variërend van bijvoorbeeld lokale reparatiebedrijven tot internationale logistieke dienstverleners zich kunnen vestigen. Een dergelijke spreiding van doelgroepen draagt niet bij aan de ontwikkeling en het imago van een vernieuwend duurzaam bedrijventerrein. Wel is het voor Moerdijkse Hoek/West-Brabant bij het aantrekken van (internationale) productie en logistieke vestigingen van belang dat:

- een actief arbeidsmarktbeleid wordt gevoerd (bijvoorbeeld door het aanbieden van trainingen voor medewerkers en het assisteren van bedrijven bij het vinden van geschikt personeel);
- er een concurrerende grondprijs voor het nieuwe uit te geven Moerdijkse Hoek wordt gevraagd, waardoor ook projectontwikkelaars (internationaal) concurrerende huurprijzen kunnen vragen;
- de bereikbaarheid over de weg niet sterk verminderd door bijvoorbeeld toenemende verkeerscongestie;
- de wachttijden voor de noodzakelijke vergunningen zo kort mogelijk wordt gehouden.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat alle betrokkenen in de provincie Noord-Brabant zich terdege moeten realiseren dat de keuze voor een bepaalde ruimtelijke strategie verregaande consequenties heeft voor de verdere ruimtelijke invulling in de rest van West-Brabant.

Bijlagen

Bijlage 2

Ruimtelijke kenmerken en doelgroepen

De belangrijkste ruimtelijke kenmerken van de onderscheiden typen bedrijventerreinen staan in tabel 1 weergegeven. Het zijn vaak de in deze tabel genoemde punten die er toe leiden dat er verschillen zijn op het punt van ruimtelijke inpassingsmogelijkheden. Dat betekent dat de verschillende typen terreinen doorgaans op uiteenlopende locaties tot ontwikkeling zullen moeten gebracht.

Tabel 1 *Belangrijkste (ruimtelijke) vestigingseisen voor onderscheiden typen terreinen*

Type terrein	Voorkeurlocatie
Multimodaal zwaar industrieterrein	<ul style="list-style-type: none">• Milieuruimte• Multimodale ontsluiting• Niet bij wonen• Grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden• Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden
Grootschalig gemengd terrein	<ul style="list-style-type: none">• Goede bereikbaarheid over de weg• (Dicht) bij of rand van de stad (stedelijk gebied)• Rand kern in niet-stedelijk gebied• In aansluiting op reeds bestaand terrein mits voldoende toekomstige uitbreidingsmogelijkheden
Multimodaal logistiek terrein	<ul style="list-style-type: none">• Goede bereikbaarheid over de weg (directe aansluiting autosnelweg)• Multimodale ontsluiting• Grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden• Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden
Weggeoriënteerd logistiek terrein	<ul style="list-style-type: none">• Uitstekende bereikbaarheid over de weg (directe aansluiting autosnelweg)• Kruispunt verschillende vervoersmodaliteiten• Grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden• Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden

De keuze voor de ontwikkeling van een bepaald type terrein wordt, naast beleidsdoelstellingen, met name ingegeven door de eisen die ondernemers stellen aan een bepaald type terrein. Redenerend vanuit de in dit onderzoek afgebakende clusters wordt in tabel 2 per type terrein de doelgroepen aangegeven.

Tabel 2 Clusters op verschillende typen bedrijventerreinen

	Multimodaal zwaar industrieterrein	Grootschalig gemengd terrein	Multimodaal logistiek terrein	Weggeoriënteerd logistiek terrein
Procesindustrie	••••	•		
Fijnchemie	••	•••		
Voedings- en Genotmiddelenindustrie	••	•••		
Metaalproductenindustrie	••	•••		
Transportmiddelenindustrie	••	•••		
Grootschalige elektrotechnische industrie	•	••••		
High-tech		•••		
Grafische industrie		•••		
Hout- en bouwmaterialen	••	•••		
Textiel, kleding, leerindustrie	•	••••		
Transport en opslag	•	•	•••	•
Groothandel		•	••	••
Bouwnijverheid	•	•••		
Recycling	•	••••		

Uit tabel 2 komt naar voren dat bedrijven in de fijnchemie zowel op grootschalig gemengde terreinen als zware industrieterreinen kunnen voorkomen. Het gaat dan echter om bedrijven die geen behoefte hebben aan een multimodale ontsluiting of die geen milieuruimte nodig hebben (minder procesmatig). Dit voorbeeld geeft aan dat de segmenten niet dusdanig zijn afgebakend dat er een zeer strikte relatie is tussen bedrijfsactiviteit en type bedrijventerrein.

Uitwisselbaarheid

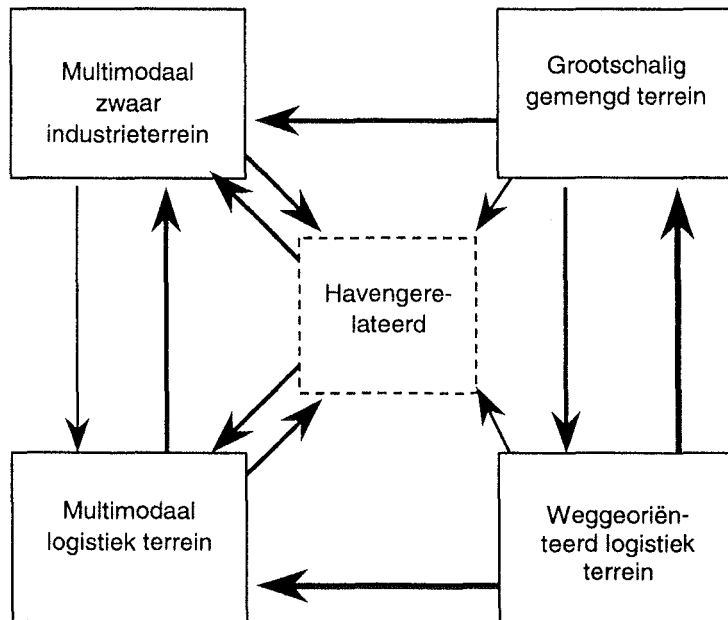
Belangrijk om op te merken is dat, zoals reeds eerder geconstateerd, 'water' als vestigingsconditie een belangrijke rol speelt, maar het zich wat de locatie Moerdijkse Hoek betreft beperkt tot de ***nabijheid*** van diep vaarwater.

In dit onderzoek worden vier ***typen bedrijventerreinen*** onderscheiden. Het gaat hierbij om:

- multimodaal ontsloten zwaar industrieterrein;
- grootschalig gemengd terrein;
- multimodaal ontsloten logistiek terrein;
- grootschalig, weggeoriënteerd logistiek terrein.

Mede gelet op de kenmerken van deze terreinen en de doelgroepen waar ze voor worden ontwikkeld (zie bijlage 2) is er sprake van een zekere mate van uitwisselbaarheid tussen de onderscheiden typen. De uitwisselbaarheid van bedrijfsactiviteiten en de type terreinen wordt geïllustreerd in figuur 1, waarbij ook, vanwege de nabijheid van Moerdijk, de uitwisselbaarheid met havengerelateerde typen bedrijventerreinen wordt aangegeven.

Figuur 1 *Uitwisselbaarheid van bedrijfssectoren tussen de verschillende bedrijventerreinsegmenten.*



Uit figuur 1 blijkt onder andere dat:

- er sprake is van een relatief grote onderlinge uitwisselbaarheid van een multimodaal zwaar industrieterrein en een multimodaal logistiek terrein met een havengerelateerd terrein;
- er sprake is van een grote uitwisselbaarheid van een weggeoriënteerd logistiek terrein met een grootschalig gemengd terrein, maar dat dit omgekeerd nauwelijks het geval is;
- er sprake is van een grote uitwisselbaarheid van een weggeoriënteerd logistiek terrein met een multimodaal logistiek, maar dat dit andersom niet het geval is.

Meer in het algemeen kan de conclusie worden getrokken dat het wel/niet beschikken over een multimodale ontsluiting in belangrijke mate de mogelijkheden van onderlinge uitwisselbaarheid tussen de onderscheiden typen bedrijventerreinen bepaalt.