

Onderbouwing Locaties behouden XXL logistiek in West-Brabant

Veranderingen t.a.v. STEC Advies Onderzoek grootschalige logistiek op brownfields 11 maart 2022.

Legenda obv STEC advies:

- * : op deze locaties is de infrastructuur mogelijk een beperking voor herontwikkeling naar grootschalige logistiek. Bij de afweging of deze locaties in aanmerking komen voor herontwikkeling is dit een belangrijk criterium
- ** op deze locaties zijn ook hogere milieu categorieën toegestaan of zijn watergebonden kavels gelegen. Hier dient een zorgvuldige afweging gemaakt te worden over al dan niet herontwikkelen van delen van het terrein voor grootschalige (droge) logistiek.

Mede op basis van deze sterren zijn door gemeenten afwegingen gemaakt om keuzes te maken.

Gemeente	Bedrijventerrein	Gewenst/ ongewenst STEC XXL logistiek	Gewenst/ Ongewenst XXL logistiek	Onderbouwing
Breda	Krogten - Zuid en Krogten- Noord	Gewenst *	Ongewenst	<ul style="list-style-type: none"> - Op Krogten Zuid liggen verschillende grootschalige kavels, waarvan een belangrijk deel met aanduiding voor HC4 of zelfs HC5 bedrijvigheid. Meerdere (grootschalige) kavels hebben een laadloskade of anders de mogelijkheid om die te realiseren. Zowel de mogelijkheid voor hogere milieucategorieën als laadloskades zijn in de Bredase context bijzondere vestigingskenmerken die wij wensen te behouden en liefst beter te benutten. Breda meent dat dit ook past bij de intenties van de regionale afspraken en regionale doelen. - Deze keuze is mede vanwege herstructureringen waarbij een herprofilering plaatsvindt naar bedrijvigheid in minder hoge milieucategorieën en/of watergebonden kavels die niet meer als zodanig worden gebruikt. Tegelijkertijd hebben we te maken met partijen die meer transport via het water zouden willen doen maar daartoe nu geen mogelijkheden hebben en/of geen (volwaardige) laadlosvoorziening kunnen realiseren wegens afweging t.o.v. andere beleidsdoelen. - Het toevoegen van bedrijvigheid met veel extra (vracht)autobewegingen kan de bereikbaarheid van Krogten op niet al te lange termijn onder druk gaan zetten, gezien dat de fysieke ruimte voor wegen/kruispunten op een aantal punten echt wel bereikt is.

	Hoogeind (alleen Baarschot)	Gewenst **	Gewenst	Intussen heeft Baarschot in IBIS aparte contouren gekregen. Baarschot blijft beschikbaar conform STEC advies.
	IABC	Gewenst	Gewenst met deelgebied	Op IABC willen we logistiek >3 ha toestaan, uitgezonderd het deelgebied tussen de weg IABC en Heilaarweg. Enerzijds vanwege de overgang naar de woningen aan de Heilaarstraat en anderzijds omdat in dat deelgebied nog een aantal relatief kleinere (logistieke) partijen gevestigd zijn. De rest van het bedrijventerrein IABC is in gebruik bij grootschalige bedrijvigheid en die willen we de ruimte blijven bieden.
	Heilaar Noord	Gewenst	Gewenst met deelgebied	Op Heilaar-Noord willen we logistiek >3ha toestaan, uitgezonderd het deelgebied ten oosten van de Neerloopweg. Dit deelgebied is nu kleinschalig verkaveld en van recente bouwjaren, we zien daar geen omslag naar grootschalige invulling voor ons. In het deelgebied tussen de Heilaarstraat en de Neerloopweg zitten wel grootschaligere bedrijven en die willen we de ruimte blijven bieden.
	Digit Parc / Posthoren	Ongewenst	Gewenst	<ul style="list-style-type: none"> - De afweging om dit bestemmingplan met twee bouwvlakken van ieder circa 3-3,5 hectare vast te stellen is in 2018 gemaakt, tot die tijd gold een bestemmingsplan voor een kleinschaligere verkaveling voor hoogwaardige bedrijvigheid (relatief veel kantoorhoudendheid). - De gemeenteraad heeft in najaar 2021 en voorjaar 2022 meerdere discussies gevoerd over dit bestemmingsplan, waarbij de conclusie van de meerderheid van gemeenteraad was dat het huidige bestemmingsplan met twee bouwvlakken van circa 3-3,5ha in stand blijft. - Het voorgaande met de wetenschap dat de eigenaar/ontwikkelaar een omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor zo'n ontwikkeling (nog niet verleend). - Tevens met de constatering dat de Digit Parc / Posthoren voldoet aan de essentiële criteria van Stec, dus waaruit de eerste groslijst van circa 80 locaties gekomen is (grootte van de locatie, beschikbare ruimte, bereikbaarheidsprofiel o.a. tot de snelweg).
	Rithmeesterpark	Gewenst	Ongewenst	<ul style="list-style-type: none"> - Op Rithmeesterpark is reeds een kleinschaliger hoogwaardig profiel neergezet dat we willen handhaven en doortrekken. - Het zou erg apart zijn om daar nu vanaf te wijken en in de laatste fase nog 1 grote logistieke partij tussen de Rithsestraat en de Zuidelijke Rondweg te plaatsen

Effen-Leur	Vosdonk	Gewenst *	Ongewenst	Infrastructuur (verkeer) naar verwachting onvoldoende bij XXL bedrijvigheid. Vastgelegd in omgevingsvisie
Geertruidenberg	Dombosch I en II	Gewenst voor Dombosch I *	Gewenst Dombosch I en II	Gemeente ziet Dombosch I en II als één geheel, conform IBIS contour.
Moerdijk	Haven- en Industriegebied	Gewenst **	Gewenst met deelgebied	<ul style="list-style-type: none"> - Kiezen voor concentratie van logistiek rond het multimodale knooppunt HiM/LPM. Daar is de infrastructuur en het ecosysteem op ingericht. Op andere plekken binnen de gemeente verdozing van het landschap en problemen qua bereikbaarheid en verdringen MKB voorkomen. - Het Havenbedrijf wil graag optimaal sturen op het juiste bedrijf op de juiste plek en clusterversterking in lijn met de in het bestemmingsplan genoemde deelgebieden (oa chemie, recycling en (havengebonden) logistiek). Daarnaast wil het voorkomen dat BRZO bedrijven worden belemmerd door de vestiging van niet BRZO bedrijven naast zich. In dat kader is het onwenselijk als grootschalige logistiek zich vestigt op het Servicepunt (de Plaza), Ecopark, de Compartimentenstrook en het grootste deel van Industrial Park Moerdijk. Beperkte vestiging van logistiek op het Industrial Park blijft toegestaan om opslag van gevaarlijke stoffen mogelijk te laten blijven. Vestiging van grootschalige logistiek blijft wel mogelijk op Seaport, Distriboulevard en Tradepark.
	Bedrijven Poort West-Brabant	-	Gewenst	Reeds geprogrammeerd regionale afspraken (juli 2022) en vastgelegd dat deel van terrein ontwikkeld wordt voor grootschalige logistiek. Omdat op dit moment nog onduidelijk is in welk deel van het totale plangebied deze functie wordt ingepast, wordt vooralsnog het hele gebied aangedragen. Zodra duidelijk is op welke locatie de logistiek tot 5 ha wordt voorzien, wordt dit aangepast
Oosterhout	Vijf Eiken	Gewenst *	Ongewenst	Niet / minder geschikt vanuit het oogpunt van bereikbaarheid, op deze locatie is de infrastructuur een beperking voor de ontwikkeling naar grootschalige logistiek. Op Vijf Eiken heeft zich recent nog een grootschalig distributiecentrum van de Weerts Group gevestigd (kavel grootte 7 ha), dit zorgt nu al voor knelpunten in de infrastructuur op het terrein.
	Everdenberg	Gewenst *	Ongewenst	Niet / minder geschikt vanuit het oogpunt van bereikbaarheid, op deze locatie is de infrastructuur een beperking voor de ontwikkeling naar grootschalige logistiek.

	Everdenberg-Oost	Gewenst	Ongewenst	<ul style="list-style-type: none"> - De vestiging van grootschalige (internationale) logistiek voldoet niet aan het profiel van het terrein, dat is gericht op lokale bedrijvigheid. Door de gemeenteraad is erop aangedrongen om het terrein uit te geven aan lokale en regionale ondernemers. Dit is vertaald in de beoordeling van de gronduitgifte. - In de regels voor gronduitgifte staat aangemerkt dat lokale en regionale bedrijven (gelegen in de stadsregio Breda-Tilburg of gemeenten die direct grenzen aan de gemeentegrens van Oosterhout) voorrang hebben. Ook krijgen bedrijven die gevestigd zijn in Oosterhout en met hun vertrek op de huidige locatie ruimte geven aan de burens om te groeien, voorrang. De vestiging van grootschalige logistiek van buiten de regio strookt niet met dit profiel. - Een tweede argument is dat aan vestigende bedrijven strenge duurzaamheidseisen worden gesteld, onder andere wat betreft manier van bouwen, energie en vervoer. Het is de vraag of grootschalige logistiek kan voldoen aan deze eisen. - Een derde argument is dat Everdenberg Oost ongeschikt wordt geacht voor grootschalige logistiek vanwege de verkeerseffecten. Het terrein is enkel per weg bereikbaar en vestiging van grootschalige logistiek leidt tot sluipverkeer en extra druk op de al zwaar belaste aansluiting Oosterhout-Zuid. Tot slot neemt grootschalige logistiek (>3 hectare) in verhouding tot de totale omvang van het terrein (18 hectare) een forse positie in, die niet strookt met de lokaal gerichte opzet. Het terrein kent een grote diversiteit, waarvan ook woon-werkkavels onderdeel vormen.
Roosendaal	Majoppeveld-Noord	Gewenst	Gewenst met deelgebied	<ul style="list-style-type: none"> - Een (grote) meerderheid van de raad heeft 1) kritiek op de verdozing door logistiek xxl plus 2) de sociaal-economische en maatschappelijke vraagstukken die hiermee samenhangen. Dit is terug te vinden in o.a. het coalitieakkoord (bijv. door het creëren van een meer diversiteit in de lokale economie) en de omgevingsvisie (waarin aangegeven dat grote logistieke ontwikkelingen op Logistiek Park Moerdijk thuishoren) Dit totaal heeft ertoe geleid dat ons college kiest voor het in de toekomst wel toelaten van logistiek xxl op Borchwerf I en Borchwerf II en niet op Majoppeveld - Voor Majoppeveld geldt met name dat vanuit oogpunt van bereikbaarheid/infrastructuur de locatie niet geschikt is voor een verdere ontwikkeling naar grootschalige logistiek
	Majoppeveld- Zuid	Gewenst	Ongewenst	

				<ul style="list-style-type: none"> - Op basis van het bestuurlijk overleg van 9 november j.l. is alsnog een substantieel deelgebied van Majoppeveld toegevoegd aan het overzicht voor wel geschikt. - Opmerkelijk is dat een paar hele grote bedrijventerreinen in de regio die in het Stec overzicht als wel gewenst voor grootschalige logistiek worden gevonden maar ongewenst door de gemeente, dat die terreinen nu (wel) als ongeschikt voor grootschalige logistiek worden opgenomen. Bijv. Vosdonk in Eetten Leur (365 ha bruto), waarbij de gemeentelijke motivatie in het overzicht luidt: 'de gemeenteraad wil in de toekomst geen grootschalige logistieke ontwikkelingen meer op Vosdonk. De impact van de meest recente logistieke herontwikkelingen laten zich voelen in de mobiliteit en congestie'. En in Oosterhout Vijf Eiken (136 ha bruto) en Everdenberg (45 ha bruto), met als gemeentelijke motivatie 'niet minder geschikt vanuit het oogpunt van bereikbaarheid, op deze locatie is de infrastructuur een beperking voor de ontwikkeling naar grootschalige logistiek'. - Voor Majoppeveld geldt dezelfde motivatie. In totaal betreft het voor Roosendaal 550 ha bedrijventerrein (Borchwerf I, Borchwerf II en Majoppeveld). Met het op Halderbergs grondgebied gelegen deel van Borchwerf II is het totaal 700 ha. (zoals bekend is met Halderberge afgestemd dat heel Borchwerf II aangemerkt wordt als geschikt voor grootschalige logistiek). Met het toevoegen van deelgebied 'voormalig Philipsterrein' als wel geschikt voor grootschalige logistiek (ca 30 ha) komt het totaal van 'niet geschikt voor grootschalige logistiek' op ca 120 ha. Oftewel: 700 ha wel geschikt voor grootschalige logistiek, 120 ha niet. Roosendaal pakt daarmee duidelijk haar rol en verantwoordelijkheid op het gebied van grootschalige logistiek op brownfields. - Dat geeft al met al het beeld dat er nu (wel) gesproken wordt over (/de focus ligt op) een deelgebied van Roosendaal, terwijl het regionaal over totaal andere volumes gaat die (wel) als niet geschikt voor grootschalige logistiek worden aangemerkt. Met een onderliggende motivatie (bereikbaarheid/infrastructuur) bij die terreinen die gelijk is aan die van Roosendaal.
Steenbergen	AFC Nieuw Prinsenland	-	Gewenst	Toevoeging vanwege specifieke doelgroep. Thematische terreinen zijn in STEC advies niet 1 op 1 meegenomen

Zundert	Business Center Treeport	-	Gewenst	Toevoeging vanwege specifieke doelgroep. Thematische terreinen zijn in STEC advies niet 1 op 1 meegenomen
---------	--------------------------	---	---------	---