

Onderwerp P172. Informatieavond bedrijventerrein Koekoek II
Datum 14 december 2023
Aanwezig *Sprekers*
Ben Hameeteman (adviseur communicatie gemeente)
Danny Dingemans (wethouder gemeente)
Andras Incze (projectmanager gemeente)
David van Doesburg (adviseur STEC groep)

Panel
Niels Quispel (adviseur economie gemeente)
Daniëlla de Kuijper (adviseur ruimte gemeente)
Jelle Rijnberg (stedenbouwkundige gemeente)

Circa 90 aanwezigen, zowel vertegenwoordigers van bedrijven als omwonenden

Deel I – Verslag

1.	Introductie
	Wethouder Dingemans heet aanwezigen van harte welkom. Als gemeente willen we uitbreidingsruimte bieden aan het midden- en kleinbedrijf, en wel op het moment dat de aanleg van de noordelijke randweg een feit is. Het doel van vandaag is om aanwezigen mee te nemen in de nut en noodzaak, het plan, het proces / de planning en alle gelegenheid te bieden voor het stellen van vragen.
2.	Behoefte
	David van Doesburg van STEC licht toe dat er op dit moment maar weinig leegstand is op de bedrijventerreinen die bestemd zijn voor het midden en kleinbedrijf (niet zijnde het grote industrieterrein Moerdijk). De leegstandsnorm zit inmiddels al onder de 2%. Een leegstand van circa 5% is een gezonde leegstand (ook wel 'frictieleegstand' genoemd), omdat het bedrijven de mogelijkheid geeft om te verplaatsen wanneer men uit het jasje zou groeien. Met een dergelijke lage leegstandsnorm zitten bedrijven 'vast'.
3.	Plan
	<p>Andras Incze licht toe dat al sinds de Structuurvisie 2023, die in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, is aangegeven dat de binnenzijde van de randweg - tussen de bestaande terreinen Koekoek en Zwanengat - gewenste plekken zijn om tot uitbreiding van bedrijvigheid te komen. Deze lijn wordt in de actuele Omgevingsvisie, die later deze week ter besluitvorming aan de raad voorligt, herbevestigd. De gemeente heeft nu concrete plannen uitgewerkt voor het gebied in het verlengde van de Koekoek. Gelet op de voornoemde behoefte, maakt de gemeente 12 jaar na de eerste aankondiging er nu daadwerkelijk werk van om aanvullende bedrijfsruimte te verwezenlijken.</p> <p>Het stedenbouwkundig plan wordt getoond (Zie Deel II – Bijlagen). Deze is tot stand gekomen door actieve inbreng van de bewoners die er het meest dichtbij wonen, evenals de vBBA als vertegenwoordiging van de bewoners aan de Achterdijk. Het plan kent de volgende bijzonderheden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hoofdontsluiting geschiedt via de nieuwe rotonde die door de provincie wordt aangelegd in het kader van de realisatie van de noordelijke randweg;- Als tweede ontsluiting wordt een doorsteek gemaakt vanaf de doodlopende weg op bedrijventerrein De Koekoek richting het nieuwe terrein;- Het nieuwe terrein zal (goedgevoel) dezelfde doelgroepen bedienen als De Koekoek (I), wat wil zeggen dat bedrijven die volgens de huidige systematiek aangeduid kunnen worden als <i>maximaal milieucategorie 3.2</i>, er welkom zijn;- De wegstructuur loopt rond en kent 2 lanen waar er gewerkt kan worden met bomen in het straatprofiel;- Aan de Achterdijk-zijde wordt een strook ingericht die primair bedoeld is voor het tijdelijk vast houden van water (wadi), die tevens extra afstand creëert tussen bedrijfspercelen en de

	<p>woningen aldaar. Voor de woningen die aan de westzijde gelegen zijn wordt een groenbuffer gecreëerd om te zorgen dat bedrijfsactiviteiten en wonen elkaar niet in de wielen gaan rijden;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een bedrijventerrein anno nu zal niet meer hetzelfde zijn als de rijkelijk van verharding voorziene bestaande terreinen die we nu kennen. Ook bedrijventerreinen moeten mee met de tijd, en in het bijzonder qua duurzaamheid en klimaatadaptatie. Dat wil zeggen dat de gemeente niet alleen voor groen zorgt in de openbare ruimte maar dat ook de bedrijven zelf aan de lat worden gezet voor het creëren van tijdelijke wateropvang en groen op hun eigen perceel, in combinatie met het gebruik van duurzame bouwmaterialen, en het hanteren van een combinatie van groene daken met zonnepanelen; - De gemeente is bij deze ontwikkeling zelf de uitgevende partij, en kan dus daarmee ook sturing geven aan 'het juiste bedrijf op de juiste plaats'.
4.	Proces
	<p>De planning wordt toegelicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begin 2024 zal de gemeenteraad een besluit nemen over de businesscase; - Hierna wordt de planologie (wijziging van het Omgevingsplan) opgestart; - In het tweede kwartaal zal het ontwerp van dit plan ter inzage worden gelegd. Dit zal openstaan voor het indienen van zienswijzen (bezwaar); - In het derde kwartaal zullen college en raad bepalen in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot het aanpassen van de plannen; - In Q3 zal de raad gevraagd worden de wijziging van het Omgevingsplan formeel vast te stellen; - Hierna ligt het plan weer 6 weken ter inzage, en kan men hoger beroep aantekenen bij de Raad van State. Gelet op de onaantrekkelijkheid in algemene zin van de functie van bedrijventerrein, wordt er rekening gehouden met een Raad van State-gang; - De huidige wachttijden bij de Raad van State zijn dusdanig, dat er ergens in de periode tussen 2024 en 2026 een zitting en uitspraak verwacht wordt; - Bij een onherroepelijke plantitel kan het terrein vervolgens bouwrijp worden gemaakt en kan het verkoopproces worden opgestart; - Na de oplevering van de randweg (halverwege 2027) is het de bedoeling dat bedrijven ter plekke terecht zouden moeten kunnen. <p>Het duurt dus nog wel even vooraleer de eerste bedrijven zich kunnen vestigen op het nieuwe terrein. Even afhankelijk vanuit wiens perspectief men dit beschouwt, zullen geïnteresseerde bedrijven dit uitermate spijtig vinden, terwijl het voor omwonenden niet lang genoeg kan duren.</p> <p>Aanwezigen kunnen het proces volgen op de projectwebsite van het project (https://www.moerdijk.nl/web/Projecten/Projecten-in-Zevenbergen/Bedrijventerrein-Zevenbergen-Noord.html). Het verslag van deze zitting alsmede de getoonde powerpoint slides, zullen hierop worden gezet.</p> <p>Als u als bedrijf interesse heeft om op de zogenoemde 'geïnteresseerdenlijst' te komen, neem dan contact op met de gemeentelijk accountmanager bedrijven Joost van de Wiel (joost.van.de.wiel@moerdijk.nl). Hij is bereikbaar op telefoonnummer 06-15222914.</p>
5.	Vragen / discussie
	<p>Aanwezigen worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen of opmerkingen te plaatsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ik ben benieuwd wat de beoogde bouwhoogte zal zijn voor het nieuwe bedrijventerrein?</i> Dezelfde bouwhoogte wordt toegestaan als op bedrijventerrein De Koekoek, te weten 12 meter, gemeten vanaf maaiveld. Met dien verstande dat het nieuwe terrein lager gelegen is dan het bestaande. Bij het nieuwe terrein zullen tevens de bedrijven met de hoogste milieucategorie niet aan de Achterdijk-zijde zitten (daar geldt een maximum milieucategorie 3.1). Dit heet 'uitwaartse zonerings'. - <i>De Achterdijk bestaat uit huizen van rond 1920 zonder geheide fundering, wordt heien daarom verboden? En wordt dit in het bestemmingsplan/wijziging Omgevingsplan vastgelegd?</i> De wijze van fundering wordt niet in de wijziging van het Omgevingsplan opgenomen, want planologie gaat over <i>wat</i> er ergens gebouwd kan worden, niet over <i>hoe</i> het gebouwd kan worden. Wat niet wil zeggen dat de gemeente er dan geen aandacht voor heeft: Voorafgaand

aan de uitvoering zal de gemeente een funderingsonderzoek verricht om in te schatten wat de impact zal zijn van (de fundering van) bestaande woningen op het aanbrengen van palen op de bedrijfskavels. Als hieruit blijkt dat er verstoring te verwachten is, zal er voor die kavels een heiverbod worden ingesteld. Boorpalen zijn dan bijvoorbeeld een alternatief.

- *Wat is de afstand tot de huizen en zit daar de dijk bij inbegrepen?
Maakt de dijk deel uit van de groenbuffer?*

Er zit circa 50m tussen de gevels van de woningen aan de Achterdijk tot aan de rand van de industriële kavels. Daar komen nog extra meters bij in de wetenschap dat bedrijven niet direct op de perceelsgrens van hun kavel mogen bouwen (buiten vergunningsvrije bouwwerken gerekend).

Het retentiegebied begint daar waar het agrarische perceel begint, dus na de sloot achter de dijk.

- *Is er in dit plan rekening gehouden om van de 2% leegstand naar de 5% leegstand te gaan?*
De 5% frictieleegstand is geen doel op zich, maar wel een indicator. De ontwikkeling van Koekoek II is immers niet bedoeld voor de leegstand maar als terrein dat goed benut zal worden. Dat hiermee een verhuiscarrousel op gang kan komen (ondernemers die verplaatsen naar Koekoek II en hierdoor hun oude pand te huur/koop aanbieden) is natuurlijk wel een logisch gevolg.

- *Ik had begrepen dat de avond ook over het gedeelte aan de Blokweg zou gaan, daar bij het braakliggende kavel voor de tarweschuur.*
Dat betreft de woningbouwontwikkeling Zevenbergen Noord. Daar wordt op dit moment nog drijftig aan gerekend en getekend. Wanneer dat plan verder is gevorderd zal daar ook een specifieke avond voor worden georganiseerd.

- *Graag meer duidelijkheid over die 50m. Daarnaast een aandachtspunt: Ik heb bemerkt bij andere ontwikkelingen dat de gemeente vaak handen af houdt wanneer het aankomt op de huurders en wat zij doen op hun terreinen.*
Over de afstandsmaten zal nog meer duidelijkheid worden geboden.

- *Vraag is of er behoefte is aan dit bedrijventerrein? We krijgen steeds nieuwe argumenten over waarom deze ontwikkeling plaats moet vinden in de afgelopen 10 jaar. Vraag of de behoefte zichzelf niet oplost door nieuwe leegstand.*

David heeft in zijn bijdrage willen toelichten dat de behoefte er zeker is, nu er bijna geen bedrijfskavels meer voor handen zijn voor het MKB. Wethouder Dingemans constateert dat er daarnaast een actieve verplaatsingsvraag is vanuit bedrijven op terreinen die van oudsher voor bedrijven waren ingericht, maar waar de gemeente inmiddels andere plannen heeft (woningbouw op een deel van het bedrijventerrein Molengors, tweezijdig stationsgebied op een deel van bedrijventerrein De Hil en woningbouw op een deel van Koekoek I i.r.t. Zevenbergen Noord).

Een aanwezige ondernemster wenst hier in aanvulling hier nog op te reageren:

Als MKB-ondernemer is het niet te doen om iets te kopen in de gemeente Moerdijk op dit moment, vandaar dat dit soort terreinen dus wel echt belangrijk zijn.

- *Ik ben positief over dit plan. Ik zit nu met mijn bedrijf op de Hil. Kan ik op de voorkeurslijst komen om op het nieuwe bedrijventerrein een plek te kunnen krijgen?*

Bedrijventerreinen dient de gemeente af te stemmen met de regiogemeentes en de provincie. Één van hun opmerkingen was, dat er geen nieuwe vierkante meters aan grootschalige detailhandel / showrooms mogen worden toegevoegd aan dit nieuwe terrein. Het bedrijf van meneer valt hieronder. We zijn in overleg met de regio-partners om te bezien of niet uitbreiden maar sec verplaatsen (dus het weghalen van de functie op de ene plek en terugbrengen op de nieuwe) wel een mogelijkheid zou kunnen zijn. Daar wil de gemeente zich zeker voor

	<p>inspannen, maar men kan voorhand niets toezeggen hieromtrent.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Feit is dat wij als bewoners worden geconfronteerd met 3 grote ontwikkelingen. Stel dat je planschade gaat aanvragen, dan betekent dit dat we 3 maal 4% maatschappelijk risico moeten aanvaarden? Kan de wethouder vertellen wat hij hiervan vindt en wat hij eraan kan doen?</i> Planschade is een wettelijke regeling. Dit betekent dat een wethouder geen invloed heeft op de waardebeoordeling. En dat is maar goed ook, want zo kan de onafhankelijkheid beter worden geborgd. Wanneer (onder de Wro) de planologie onherroepelijk is, dan kan men een verzoek tot planschade indienen. Uit een onafhankelijk onderzoek volgt dan een waarde voor planschade al dan niet. Eventueel vastgestelde schade wordt door de gemeente betaald. Als dit 3 maal is, dan kan het zijn dat dit ook 3 maal moet gebeuren. - <i>Wordt er ook gekeken naar de ondernemers van Zevenbergen?</i> De gemeente zit bij deze ontwikkeling zelf aan de knoppen, en staat zeker ervoor open om daar rekening mee te houden bij het formuleren van de uitgifteregels. Op basis van het Didam-arrest moeten we in beginsel iedereen in de gelegenheid stellen om tot een bedrijfskavel te geraken. Het wordt in dezen de opgave om dit principe in het uitgifteprotocol te eerbiedigen, maar tegelijkertijd lokale gebondenheid mee te kunnen wegen bij de beoordeling. - <i>Is er aangetoond dat de gemeente deze ontwikkeling aan kan en dat het plan niet op het laatste moment toch nog aan ontwikkelaars wordt verkocht?</i> Gemeente Moerdijk heeft ervaringen met projecten van deze aard en omvang. Bijvoorbeeld bedrijventerrein Zwanengat is eertijds door de gemeente zelf uitgegeven. - <i>Stroomaansluitingen, is daar al iets over bekend?</i> Er is op dit moment sprake van netschaarste voor de grootverbruikersaansluitingen (waar bij bedrijven in de regel sprake van is). Dat is een groot probleem op dit moment en er is nog niet direct zicht op verbetering ervan vanuit de netbeheerders. In de vervolgfase van het project wordt daarom bezien in hoeverre er voor dit terrein slimme oplossingen gevonden kunnen worden om bedrijven toch aan een stroomvoorziening te kunnen helpen. En tegelijkertijd spreekt wethouder Dingemans de hoop uit dat, tegen de tijd dat het 2027-2028 is, er onderhand toch wel weer een regulier elektriciteitsaanbod zou moeten zijn. - <i>In plan studie 2011 stond voornamelijk dat de ontwikkeling wordt gedaan voor bovenregionale bedrijven, is dit veranderd?</i> De doelgroep is dezelfde als van bedrijventerrein De Koekoek, die ook zowel lokaal gebonden bedrijven omvat als bovenregionale MKB-bedrijven. De wens is wel om zoveel als mogelijk de lokale ondernemers te kunnen bedienen. Één en ander kan hand in hand gaan (zie Koekoek I). - <i>Kan een chemisch bedrijf zich vestigen op dit nieuwe terrein?</i> Er zijn veel soorten chemische bedrijven, maar over het algemeen behoren dit soort bedrijven tot een hogere milieucategorie dan de 3.2 waar dit terrein voor bedoeld is. Het aspect veiligheid telt mee in het bepalen van de milieucategorie. Vandaar dat chemische bedrijven vaak in hogere categorieën zitten. Online is evenwel een hele groslijst te vinden van bedrijven en hun milieucategorieën. Google tip: "staat van bedrijfsactiviteiten".
6.	<p>Afsluiting</p> <p>Wethouder Dingemans dankt aanwezigen voor hun komst vanavond. Zijn afdrank is, dat er ondernemers zijn die een ruimtevraag hebben én mensen uit de omgeving die zich zorgen maken over wat er komt en hoe. Belangrijk dat de gemeente hierover transparant communiceert. Vandaar in dat kader de eerder vermelde projectwebsite en dat er verslag wordt gedaan van deze avond.</p> <p>Hij biedt aanwezigen nog de mogelijkheid om nog een drankje te nuttigen aan de bar, en de gemeentelijk vertegenwoordigers zullen nog aanwezig zijn om mogelijke individuele vragen te beantwoorden. En voor wie op huis aan gaat, wenst de wethouder een prettige avond en alvast fijne feestdagen toe.</p>



Infoavond Bedrijventerrein Koekoek II

11 december 2023

Ondernemen in
MOERDIJK

Voorwoord | Huidige situatie | Planopzet | Planning | Vragen

Voorwoord / introductie

Huidige situatie kavelaanbod

**Koekoek II - Planopzet
- Planning**

Vragen

Ondernemen in
MOERDIJK

Huidige situatie kavelaanbod Nut en noodzaak van ontwikkeling

Noodzaak voelbaar onder ondernemers

**BRABANTS BEDRIJFSLEVEN IS HELDER: "GA
NAAST WONINGEN BOUWEN OOK
BEDRIJVENTERREINEN EN WERKLOCATIES
UITGEVEN EN ONTWIKKELEN"**

**Vraag naar ruimte bedrijventerreinen
Brabant groter dan voorspeld**



Home

Voor mij

Media

Uitgaan

+ Meer

**Te weinig bouwgrond voor te veel
bedrijven: 'We moeten keuzes maken'**

Vraaggerichte ontwikkeling bedrijventerreinen in West-Brabant

"Vraaggericht lokaal ontwikkelen is ontwikkelen voor een concrete vraag die aantoonbaar is. Het type eindgebruikers is in beeld en de bijbehorende ruimtebehoefte (kan ook vanuit publieke noodzaak) inzichtelijk worden gemaakt."

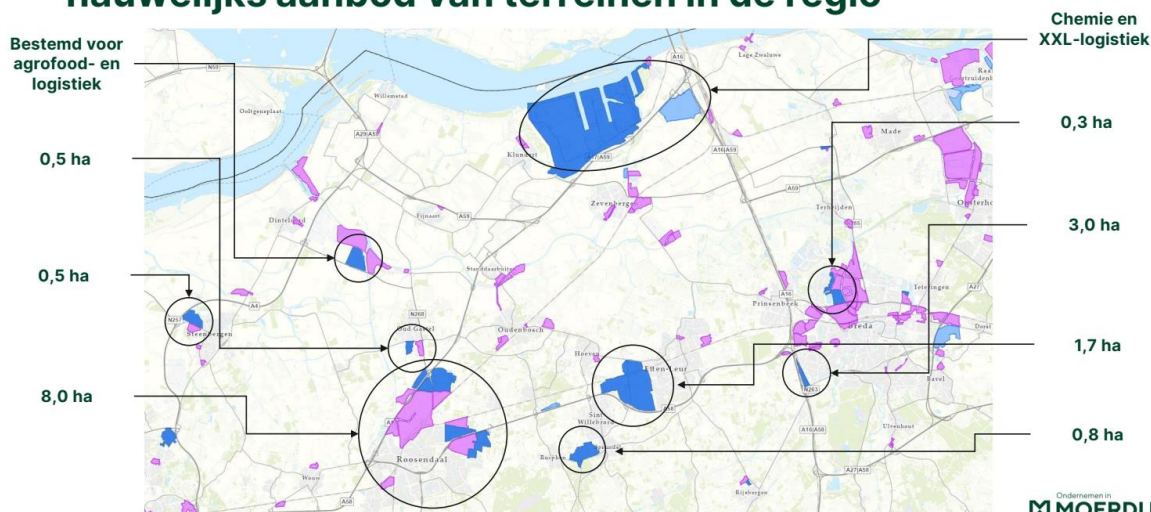
Vraag t/m 2030

Werkmilieu	Scenario	EIB Laag	EIB Hoog
Campus/innovatiedistrict		6	9
Gemeend stedelijk		9	19
Regulier		57	82
Grootschalige productie		36	50
Grootschalige distributie		175	221
Totaal		282	380

Vervangingsvraag t/m 2030

Verwachte periode vervangingsvraag	1. Opgegeven hectares aan transformatie door gemeenten	2. Inschatting hectares waar daadwerkelijk vervangende ruimte voor nodig is (Stac Groep)
2022 t/m 2025	91	38
2026 t/m 2030	15	9
na 2030	40	30
Totaal	146	77

80 tot 100 ha reguliere ruimtevrage t/m 2030, maar nauwelijks aanbod van terreinen in de regio



Nauwelijks uitgifbare kavels meer, ook leegstand neemt af



Werklocatie Lage dijk, ANP / Hollandse Hoogte / Tobias Kleuver

Help! Er is amper een bedrijfspand te krijgen

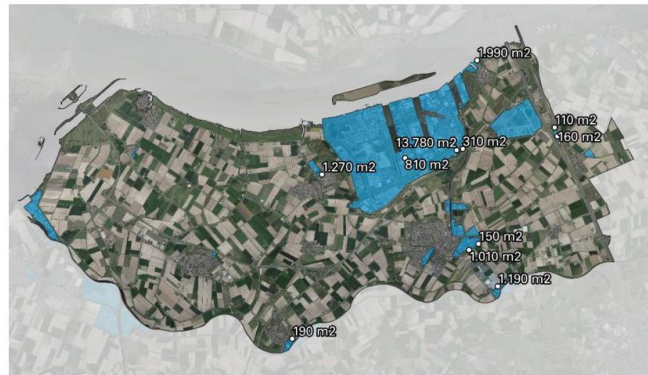
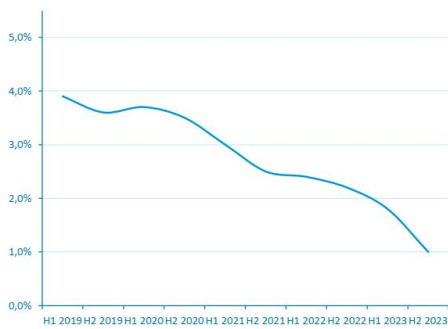
Nieuws - Peter De Weerd - 7 maart 2023

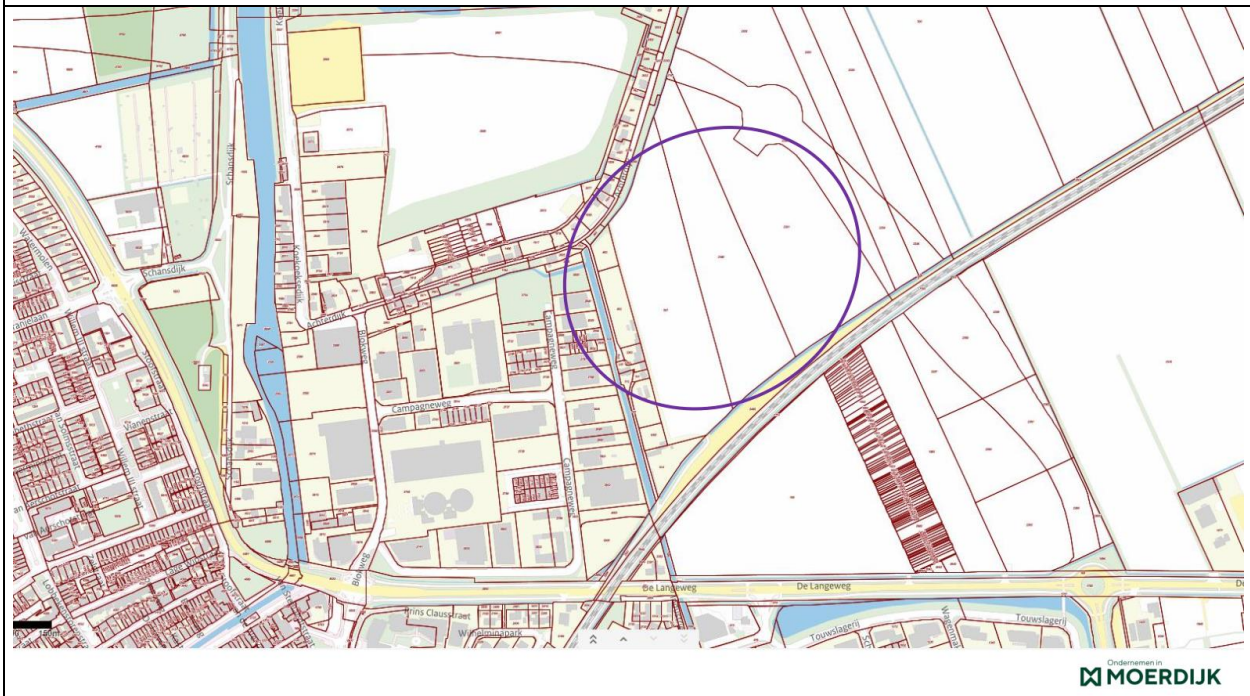
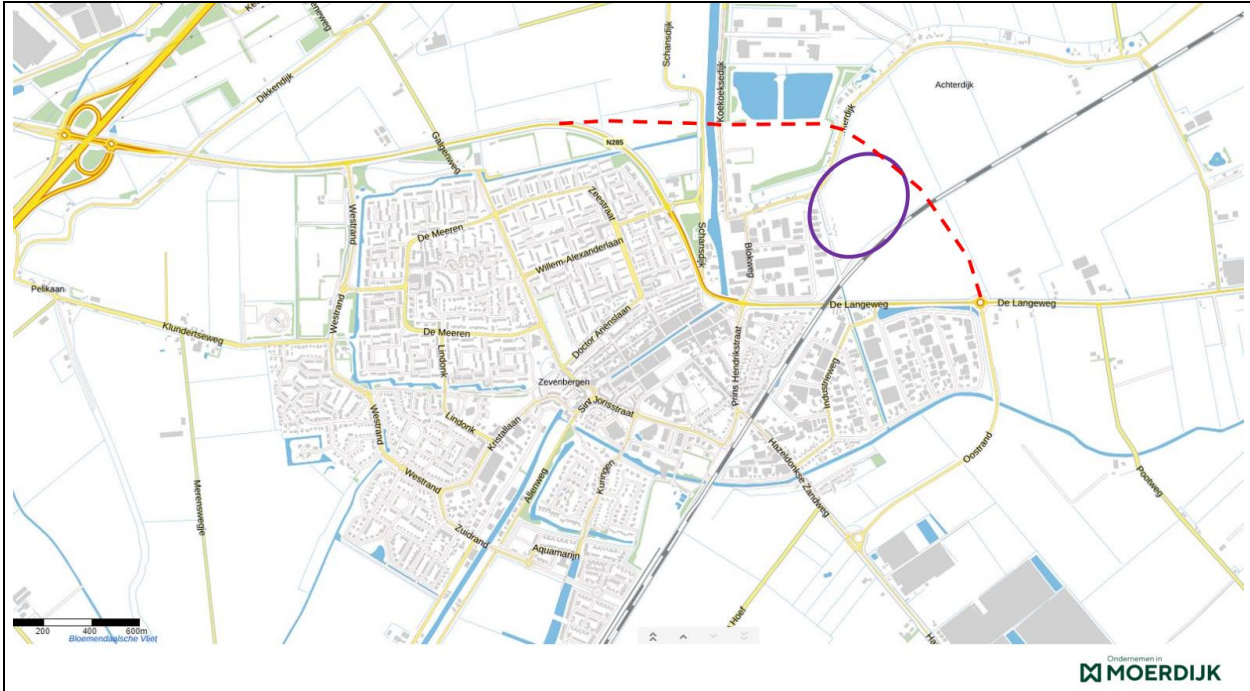
Voorals mkb lijdt onder recordlaagte leegstand: 'Laat dit een wake-up call zijn voor de coalitieonderhandelingen'

Beschikbare ruimte op bedrijventerreinen zakt naar 'recorddieptepunt'

Economie

Ontwikkeling leegstaand bedrijfstvastgoed in Moerdijk





Voorwoord | **Huidige situatie** | Planopzet | Planning | Vragen

VERSTEDELIJING:

- Uitbreiding wonen, stap 1 (tot 2020)
- Zoekrichting uitbreiding wonen, stap 2
- Uitbreiden bovenlokaal bedrijventerrein

ECONOMIE EN WERKGELEGENHEID

- Haven- en industrieterrein
- Regionaal bedrijventerrein
- Lokaal bedrijventerrein
- Te ontwikkelen bedrijventerrein

Ondernemen in **MOERDIJK**

Voorwoord | Huidige situatie | **Planopzet** | Planning | Vragen

Ondernemen in **MOERDIJK**

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT BEDRIJVENTERREIN KOEKOEK II ZEVENBERGEN-NOORD



Ondernemen in
MOERDIJK

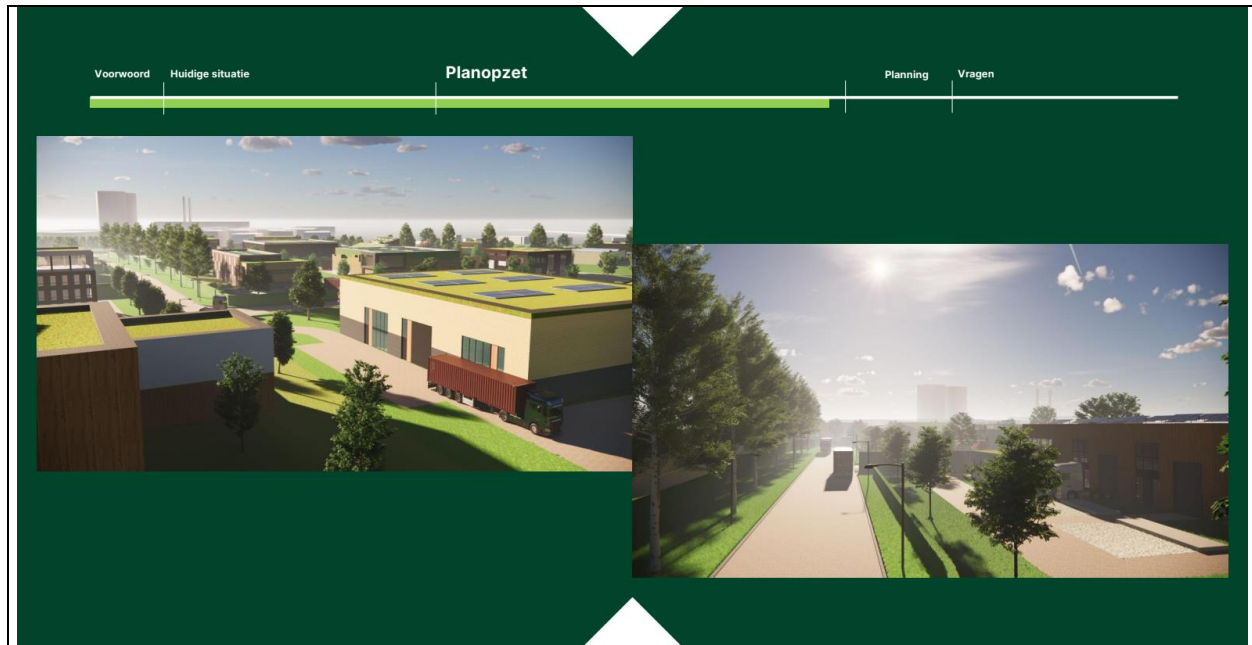
Voorwoord Huidige situatie

Planopzet

Planning Vragen



Ondernemen in
MOERDIJK



Voorwoord		Huidige situatie		Planopzet		Planning		Vragen	
Fase	Activiteiten					Gereed			
Initiatief	Uitvoeren onderzoeken t.b.v. planologie					Q1 2024			
	Vaststelling projectexploitatie gemeenteraad					Q1 2024			
Ontwerp	Vorbereiding planologie					Q2 2024			
	Terinzagelegging ontwerp wijziging v.h. Omgevingsplan					Q2 2024			
	Evt. planaanpassingen op basis van zienswijzen					Q3 2024			
	Hoorzitting en behandeling raadscommissie					Q3 2024			
	Besluit gemeenteraad t.a.v. wijziging v.h. Omgevingsplan					Q3 2024			
	Raad van State					2026			
Uitvoering	Bouwrijp maken					Q3 2027			
	Oplevering noordelijke randweg (door provincie)					Q3 2027			
	Verkoopproces					2027 - 2032			
Afronding	Bedrijfsvestigingen					2028 - 2033			
	Evaluatie					2034			



Joost van de Wiel

Accountmanager bedrijven

joost.van.de.wiel@moerdijk.nl

[06-15222914](tel:06-15222914)



