

**SOCIAAL-ECONOMISCHE
ONDERBOUWING DE NIEUWE UITLEGH
Stec Groep aan Heijmans**

Stec Groep B.V.
Evert-Jan de Kort
April 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	SOCIAAL-ECONOMISCHE ONDERBOUWING DE NIEUWE UITLEGH	1
1.1	Demografie en economie van Hulst	1
1.2	(Potentiële) marktvraag voor de Nieuwe Uitlegh	4
1.3	Marktruimte voor de Nieuwe Uitlegh: beoordeling op basis van de SER-ladder	6
1.4	Fasering en uitgiftetempo van de Nieuwe Uitlegh	11

1. SOCIAAL-ECONOMISCHE ONDERBOUWING DE NIEUWE UITLEGH

U bent samen met de gemeente Hulst bezig met de ontwikkeling van bedrijventerein De Nieuwe Uitlegh. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een sociaal-economische onderbouwing voor dit plan nodig. In dit hoofdstuk leest u deze onderbouwing.

Achtereenvolgens komen aan de orde:

- demografie en economie van Hulst (1.1);
- (potentiële) marktvraag voor de Nieuwe Uitlegh (1.2);
- marktruimte voor de Nieuwe Uitlegh: beoordeling op basis van de SER-ladder (1.3);
- fasering en uitgiftetempo van de Nieuwe Uitlegh (1.4).

1.1 Demografie en economie van Hulst

Hulst is een aantrekkelijke woon- en leefgemeente...

Hulst staat bekend als een aantrekkelijke woon- en leefgemeente. De sterke woonfunctie van Hulst in combinatie met de grote aantrekkingskracht van de historische binnenstad op toeristen, zorgt ervoor dat Hulst ook in economisch opzicht behoorlijk presteert. Zo kent Hulst een – voor haar inwonertal – zeer omvangrijk detailhandelsapparaat¹, wat goed is voor circa 15% van de werkgelegenheid. Ook sectoren als vervoer/transport en de gezondheidszorg zijn sterk aanwezig in Hulst.

...maar waarvan de economische vitaliteit onder druk staat

De Hulster werkgelegenheid ontwikkelt zich over een langere periode gezien ook positief. Vanaf 2000 ligt de gemiddelde jaarlijkse banengroei op zo'n 0,3% (figuur 2). Dit is hoger dan het Zeeuws gemiddelde, maar wel duidelijk lager dan de Nederlandse groei (+ 1,1%). Wanneer we dieper op de cijfers inzoomen, dan zien we dat de Hulster economie in toenemende mate met een aantal structurele problemen wordt geconfronteerd.

¹ Met circa 2.800 m² vvo per 1.000 inwoners moet Hulst alleen Sluis en Goes voor laten gaan.

Eén van de belangrijkste negatieve ontwikkelingen is de stagnatie en veroudering van de bevolking. De komende 10 tot 15 jaar stagneert het aantal inwoners rond 28.000² en neemt het aandeel ouderen flink toe. De (potentiële) beroepsbevolking (15-64 jarigen) in Hulst krimpt hierdoor met zo'n 5% naar circa 17.600 personen in 2025 (figuur 1). De arbeidsmarkt zal dan ook in toenemende mate een rem gaan vormen op de economische groei, de werkgelegenheids- en inkomensontwikkeling en het draagvlak voor voorzieningen (zoals onderwijs en detailhandel) in Hulst.

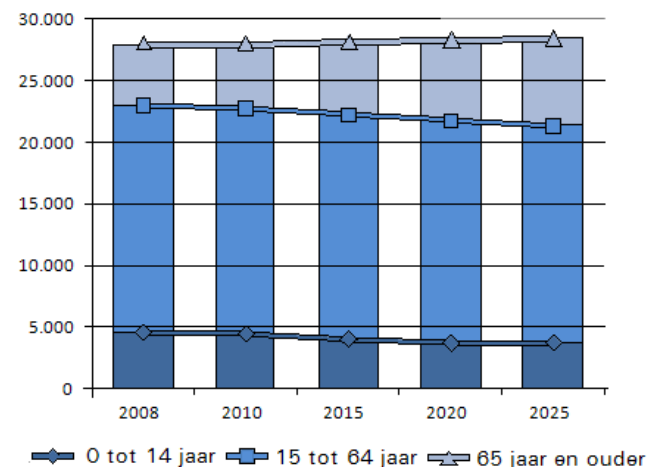
Tabel 1: bevolkingssamenstelling Hulst, Zeeland en Nederland (2008)

Leeftijd	Hulst	Zeeland	Nederland
	%	%	%
0 tot 14 jaar	16,9%	17,8%	17,9%
15 tot 24 jaar	8,5%	10,9%	12,1%
25 tot 34 jaar	9,9%	10,8%	12,3%
35 tot 44 jaar	16,6%	14,9%	15,7%
45 tot 54 jaar	15,8%	14,4%	14,6%
55 tot 64 jaar	14,3%	13,9%	12,7%
65 tot 74 jaar	9,6%	9,1%	8,0%
75 jaar en ouder	8,3%	8,3%	6,7%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%

Bron: CBS, 2009

Daarnaast hebben de laatste jaren vooral de traditioneel sterke sectoren in Hulst, zoals financiële instellingen, detailhandel, vervoer en horeca, het moeilijk (tabel 2). Het in elkaar gezakte banktoerisme – tot begin van deze eeuw goed voor circa een kwart van alle bezoeken aan de detailhandel en horeca in de Hulsterse binnenstad – is hiervoor één van de belangrijke oorzaken. Verder eist ook de economische tegenwind sinds eind 2008 haar tol. Mede als gevolg hiervan is in 2009 de grote werkgever Morres Meubelen failliet en in afgeslankte vorm verder gegaan.

Figuur 1: prognose bevolkingssamenstelling Hulst



Bron: Provincie Zeeland, 2009; bewerking Stec Groep, 2009

² Bron: gemeente Hulst in Beeld, KvK Zuidwest-Nederland, november 2009.

De dalende werkgelegenheid in de traditioneel sterke sectoren wordt maar mondjesmaat goedgemaakt door groeisectoren als de gezondheidszorg, zakelijke dienstverlening, onderwijs en bouwnijverheid.

Tabel 2: ontwikkeling vestigingen en werkzame personen gemeente Hulst 2000 en 2008

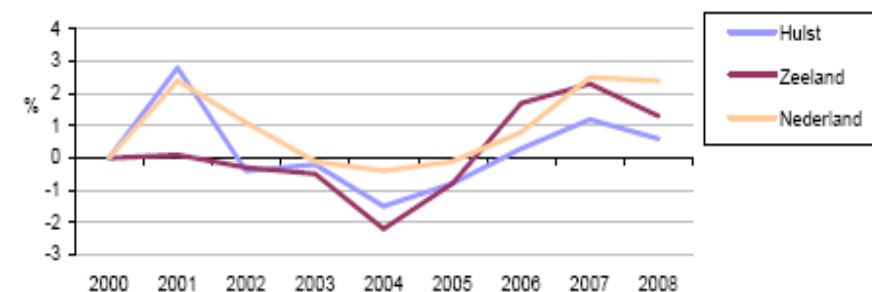
sector	vestigingen		banen	
	groei 2000-2008		groei 2000-2008	
	absoluut	%	absoluut	%
landbouw	-41	-9,1%	13	1,3%
industrie	7	6,8%	40	4,5%
bouwnijverheid	29	25,7%	48	8,2%
detailhandel	-8	-2,5%	-156	-6,2%
groothandel	23	15,9%	-30	-5,9%
horeca	-15	-11,1%	-75	-12,4%
vervoer/ opslag/ communicatie	-8	-8,1%	-156	-12,6%
financiële instellingen	12	17,9%	-158	-33,6%
zakelijke instellingen	96	43,2%	86	18,3%
openbaar bestuur en overheid	-2	-25,0%	6	2,0%
onderwijs	0	0,0%	51	12,1%
gezondheids- en welzijnszorg	26	33,8%	650	39,2%
overige diensten	43	28,3%	-96	-23,8%
totaal	162	8,4%	223	2,0%

Bron: RIBIZ, 2009

Bij ongewijzigde omstandigheden, is de langetermijnverwachting voor economisch Hulst dan ook niet bijzonder rooskleurig. De krimpende en verouderende beroepsbevolking en de relatief eenzijdige economische structuur zorgen voor verdere druk op de werkgelegenheidsfunctie van Hulst.

Om ook op langere termijn voor de inwoners van Hulst voldoende werk te garanderen (immers, 80% van de Hulstenaren werkt in de eigen gemeente!), nieuwe groeisectoren een kans te geven en de leefbaarheid en economische vitaliteit van Hulst te behouden, zijn economische impulsen in Hulst nodig. Een van de

Figuur 2: groei werkgelegenheid in Hulst, Zeeland en Nederland vanaf 2000



Bron: RIBIZ, LISA

belangrijkste ontwikkelingen in dat kader is de uitbreiding van het bedrijventerrein Hogeweg via het plan de Nieuwe Uitlegh.

1.2 (Potentiële) marktvraag voor de Nieuwe Uitlegh

Vraag naar bedrijventerreinen in Hulst vooral lokaal/regionaal van aard

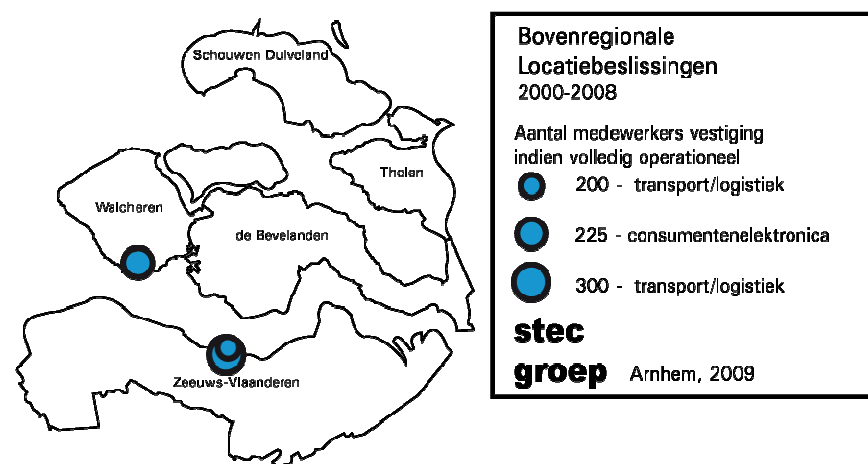
Medio 2008 is door BUITEN in opdracht van de provincie Zeeland een behoefteaming voor bedrijventerreinen opgesteld. Voor Hulst komt deze raming op een gemiddelde jaarlijkse vraag van zo'n 1,3 hectare. Deze vraag komt vooral uit de lokale/regionale markt. Hoewel Hulst op het vlak van detailhandel een regionaal verzorgende functie heeft, is de overige bedrijvigheid toch vooral kleinschalig en lokaal van aard.

Dit betekent overigens niet dat er geen bedrijven van buiten zich in Hulst vestigen. Een recent voorbeeld is de vestiging van Jan Snel, een specialist in flexibele bouwsystemen en transport, op Hogeweg. De vestigers van buiten Hulst zijn echter vaak kleinschalig van aard. Dit wordt ook onderstreept door de Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland van de Stec Groep (2000-2008): grote (50 arbeidsplaatsen en meer) bovenregionale bedrijfsruimtevestigers (verplaatsters over afstand > 25 km) landen in Zeeland vooral in de havengebieden van Vlissingen en Terneuzen (figuur 3).

Potentiële interesse vanuit België

Een potentieel interessante markt voor Hulst, en de Nieuwe Uitlegh in het bijzonder, is België. Hoewel het aantal Belgische vestigers in Zeeuws-Vlaanderen tot op heden relatief beperkt is – en vooral is geconcentreerd in de havengebieden en bedrijventerreinen bij Terneuzen en Vlissingen – kan de groeiende krapte aan industriegrond in de omgeving van Gent en Antwerpen de komende jaren kansen bieden.

Figuur 3: bovenregionale locatiebeslissingen in Zeeland



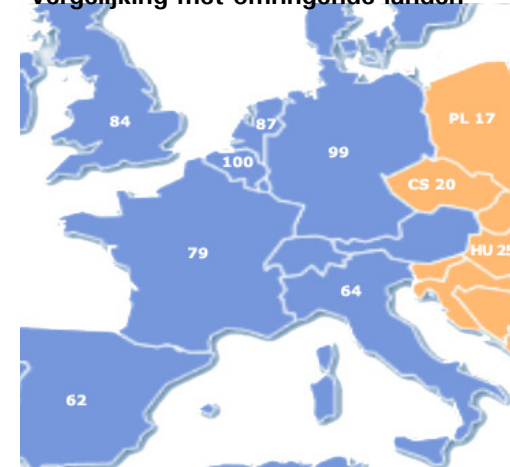
Bron: Stec Groep, 2009

Analyses van de Belgische bedrijfsruimtemarkt (Stec Groep en Inarco, 2009) tonen aan dat aan Belgische zijde vooral een tekort is aan kavels voor logistieke gebouwen en reguliere, kleinschalige bedrijfsruimten. De behoefte aan vooral logistieke ruimte neemt op middellange tot lange termijn ook sterk toe door de verdere ontwikkeling van weg- en haveninfrastructuur rond Antwerpen.

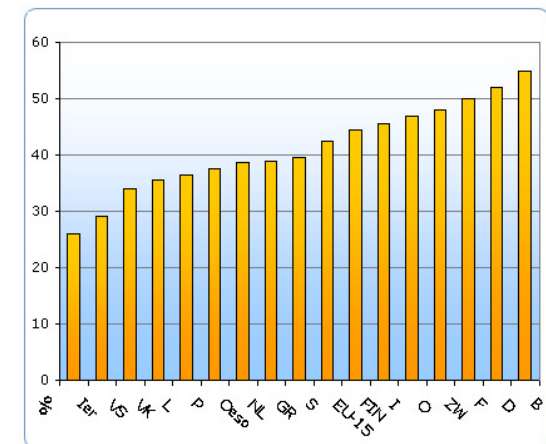
Hulst kan met de Nieuwe Uitlegh inspelen op deze behoefte. Dit zal wel in een krachtige en opvallende promotie en acquisitie van Hulst en de Nieuwe Uitlegh richting de Belgische markt moeten gebeuren, om zo de culturele en mentale barrière van de grens weg te nemen. Hulst kan bij deze promotie en acquisitie de volgende bijkomende voordelen (Unique Buying Points) van vestiging op de Nieuwe Uitlegh in de strijd gooien:

- Nieuwe afzetmarkt. Vestiging in Hulst biedt mogelijkheden om een nieuwe afzetmarkt aan te boren.
- Fiscale motivatie. Voor grensoverschrijdende activiteiten geldt onder andere het BTW-nultarief voor in- en uitvoer van goederen.
- Lagere loonkosten. De loonkosten liggen in Nederland circa 10% lager dan in België. Dit vanwege de – bij vergelijkbare salarissen – lagere sociale premies en loonlasten in Nederland.

Figuur 4: loonkosten België in vergelijking met omringende landen



Figuur 5: lasten op arbeid in België vergeleken met andere westerse landen



Bron: Agoria, 2008: federatie van de technologische industrie (www.agoria.be)

1.3 Marktruimte voor de Nieuwe Uitlegh: beoordeling op basis van de SER-ladder

In de nieuwe AMvB Ruimte is het aflopen van de SER-ladder bij ruimtelijke ingrepen, waaronder de aanleg van bedrijventerreinen, verplicht gesteld. Ook in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 tussen Rijk, provincie (IPO) en gemeenten (VNG), is afgesproken de SER-ladder te hanteren als afwegingskader voor de planning en aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Zuinig ruimtegebruik en inbreidings- en herstructureringsdoelstellingen vormen eveneens een rode draad door de provinciale structuurvisie, het Omgevingsplan.

Figuur 6: ligging Hogeweg V



Bron: gemeente Hulst

Systematiek SER-ladder

1. Als een bedrijf zich meldt voor een nieuw terrein wordt eerst – via een ruimtescan – gekeken of het bedrijf inderdaad niet kan uitbreiden. Als de huidige locatie opties biedt, krijgt het bedrijf tal van suggesties en alle hulp om de procedures te doorlopen.
2. Kan het bedrijf niet uitbreiden op de huidige plek, dan wordt op bestaande bedrijventerreinen en in de bestaande bedrijfsruimtemarkt ruimte gezocht. De markt wordt transparant gemaakt en de gemeente doet aan matchmaking.
3. Lukt het niet om het bedrijf in de bestaande voorraad te laten slagen, dan wordt in beginsel ruimte aangeboden op het nieuwe bedrijventerrein. De bereidheid van een bedrijf om mee te willen werken aan de herinvulling van zijn oude plek binnen het gemeentelijk beleid heeft daarbij een positieve invloed op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.

Bij het bepalen van de marktruimte voor Nieuwe Uitlegh is het dus van belang eerst goed te kijken wat de vestigingsmogelijkheden zijn in de bestaande voorraad. Hieronder geven we aan hoeveel ruimte er nog op de terreinen in Hulst aanwezig is en welke intensiveringsmogelijkheden er zijn. Vervolgens geven we aan welke marktruimte er is voor de nieuwe ontwikkeling van Nieuwe Uitlegh.

Mogelijkheden bestaande voorraad Hulst beperkt

De gemeente Hulst heeft per 1 januari 2010 zo'n 5,7 ha voor uitgifte beschikbaar (zie tabel 3, jaarresultaat eind 2009). Daarvan wordt in 2010 al direct zo'n 4 ha in gebruik genomen door de vestiging van een Biomassacentrale op het kavel van Morres op Hogeweg. Rekening houdend met de basisvraag van 1,3 ha die ook voor 2010 wordt voorzien, zijn in de bestaande voorraad dus vrijwel geen vestigingsmogelijkheden beschikbaar.

Daarnaast wordt een aantal bestaande terreinen in Hulst in de komende twee jaar getransformeerd. In totaal gaat het om 7 ha terrein dat verkleurt naar woningbouw. De keuze voor transformatie van deze locaties is vooral ingegeven vanuit knelpunten, zoals ruimtegebrek voor het gevestigde bedrijf, overlast voor omwonenden (onder andere verkeershinder, geluidshinder) en ruimtelijke (esthetische) knelpunten.

Naast het benutten van (nog) aanwezige ruimte op de bestaande terreinen, kan ook worden gekeken naar intensiveringsmogelijkheden op de bestaande Hulster terreinen. Denk hierbij aan het invullen van leegstaande panden en het intensiveren van het ruimtegebruik op in gebruik zijnde kavels en terreinen, bijvoorbeeld door herontwikkeling.

Gegevens van de gemeente Hulst tonen aan dat de er geen significante, structurele leegstand (meer dan 5%) is op de Hulster terreinen. Op Hogeweg zijn twee bestaande panden beschikbaar; het betreft percelen van gezamenlijk nog geen 7.000 m². Op andere terreinen in Hulst staat verder geen noemenswaardige ruimte leeg. Als dit al het geval is, is het tijdelijke, conjuncturele leegstand. Daarnaast verhuren sommige bedrijven delen van hun leegstaande ruime. Een voorbeeld is Interjute in Kapellebrug die een deel van haar loodsen verhuurt.

Door herontwikkeling van de locatie van het voormalige casino en de voormalige sokkenfabriek aan de Gentsevaart in Kapellebrug, realiseert de gemeente Hulst circa 0,7 ha ruimte op een bestaande bedrijfslocatie. Het is lastig te bepalen hoeveel ruimtewinst verder kan worden geboekt door intensivering van (in gebruik zijnde) bestaande kavels en terreinen in Hulst. Hiervoor is een uitgebreide analyse van alle terreinen nodig. Wel kunnen we ons op gemiddelde ruimtewinstpercentages baseren. In Nederland blijkt over het algemeen een ruimtewinst op bedrijventerreinen haalbaar van 3 tot 8%. De winst is echter sterk

afhankelijk van het terreintype. Kijkend naar het type terreinen in Hulst en het huidige ruimtegebruik, denken we dat een ruimtewinst van 3% gemiddeld over alle bestaande terreinen het absolute maximum is. Dit zou, uitgaande van een totale voorraad van circa 155 ha, een ruimtewinst van circa 4,5 ha betekenen. Hiervan wordt dus al 0,7 ha gerealiseerd op locatie Gentsevaart, waardoor effectief nog ruim 3,5 ha te boeken winst resteert. Deze winst kan echter nooit op korte termijn worden geboekt – is dus niet meegenomen in tabel 3 – en biedt zeker ook geen soelaas voor potentieel nieuw te vestigen bedrijven in Hulst.

Al met al biedt de bestaande voorraad in Hulst onvoldoende ruimte om de verwachte vraag op te vangen. De doorstroom op de Hulster bedrijventerreinenmarkt wordt belemmerd en nieuwe bedrijven kunnen zich niet vestigen. Extra ruimte is dus wenselijk.

Uitbreiding: voldoende ruimte voor ontwikkeling van de eerste fase van Nieuwe Uitlegh

De Nieuwe Uitlegh is de enige nieuwe ontwikkeling die in Hulst gepland staat. Planning is om dit in totaal circa 23 ha grote terrein vanaf 2011 op de markt te brengen.

De provincie Zeeland hanteert voor iedere gemeente/regio een specifieke ijzeren voorraadnorm. De ijzeren voorraad bepaalt de hoeveelheid terrein die iedere regio/gemeente mag ontwikkelen en bedraagt 5 maal de gemiddelde jaarlijkse behoefte³. In het bedrijventerreinenprogramma voor Zeeuws-Vlaanderen is de ijzeren voorraad voor Hulst vastgesteld op 9 hectare. Recent heeft de provincie Zeeland echter een nieuwe behoefteraming uitgevoerd (bureau BUITEN). Deze prognoses komen tot een licht lagere behoefte t/m 2020 dan de eerdere prognoses. Hiermee daalt ook de ijzeren voorraad voor Hulst naar circa 6,7 hectare.

In onderstaande tabel (zie volgende pagina) zijn vraag/uitgifte en bestaand en gepland aanbod in de gemeente Hulst geconfronteerd voor de periode 2008-2012. Hieruit blijkt dat in 2011 theoretisch gezien zo'n 11 ha als eerste fase op de Nieuwe Uitlegh ontwikkeld kan worden. De overige hectares kunnen in de jaren daarna worden gefaseerd. De daadwerkelijke marktruimte is echter afhankelijk van de ontwikkelingen aan de vraagzijde en de ontwikkelingen in het overige aanbod. Zo is in de vraagruiming (tabel 3) nog geen

³ Doel van de 'ijzeren voorraad' norm is een zorgvuldige bedrijventerreinenontwikkeling, zonder de flexibiliteit van de bedrijventerreinenmarkt te frustreren. Pas wanneer de ijzeren voorraad onder de norm zakt, mag een regio of gemeente nieuwe hectaren in ontwikkeling brengen (indien nodig en goed afgestemd met de invulling en herstructurering van bestaande terreinen).

rekening gehouden met de ruimtevraag door toestroom van bedrijven uit België. Als de gemeente erin slaagt om een succesvolle marketing en acquisitie richting de Belgische markt neer te zetten, kan dit echter wel tot extra vraag voor de Nieuwe Uitlegh leiden. De gemeente Hulst zal dus jaarlijks de vraag- en aanbodzijde goed moeten monitoren.

Tabel 3: confrontatie vraag en aanbod aan bedrijventerreinen in Hulst

Planning	2009	2010	2011
Jaarlijks berekende basisvraag*	1,3	1,3	1,3
Additionele vraag			
• Biomassacentrale (Hu)		4	
Extra vraag door transformatie			
• Polenlaan (Hkt)	1,2		
• Julianalaan (Hkt)			1,8
• Kloosterzande noord (Klz)		2,1	
• Weemaes-Kindt (Klz)			
• Tragel/Hemelstraat (SJS)	1,8		
Totaal vraag	4,3	7,4	3,1
Beschikbaar aanbod			
Nieuw aanbod:			
• Hogeweg (kavel Morres) (Hu)	8,6		
• Hogeweg V (Hu)			10,8
• Hoek en Bosch (Klz)	1,4		
• Gentsevaart (Kpb)		0,7	
Totaal aanbod	10	0,7	10,8
Jaarresultaat	5,7	-6,7	7,7
Voorraad	5,7	-1	6,7
Toegestane ijzeren voorraad	6,7	6,7	6,7
Verschil	-1	-7,7	0

negatief geen probleem
positief te veel ha in ontw.

Nauwelijks echte concurrentie voor Nieuwe Uitlegh

Gezien het grotendeels lokale – en beperkt regionale – karakter van de vraag in Hulst, zijn voor eventuele concurrentie voor de Nieuwe Uitlegh vooral bedrijventerreinontwikkelingen binnen of nabij de gemeente Hulst van belang.

Op basis van voorgaande aanbodanalyse kunnen we constateren dat binnen Hulst geen sprake is van concurrerende ontwikkelingen voor de Nieuwe Uitlegh. Rekening houdend met de verhuisradius van bedrijven, moeten eventuele overige concurrenten vervolgens gezocht worden in de gemeente Terneuzen of aan Belgische zijde van de grens. Daarbij moeten we vooral kijken naar terreinen met een eventuele vergelijkbare profilering.

Met dat in het achterhoofd, constateren we dat de terreinen in de kanaalzone van de gemeente Terneuzen sowieso geen concurrent zijn. Deze bedrijventerreinen mikken vooral op grootschalige, zwaardere industriële en logistieke bedrijvigheid. Overige geplande ontwikkelingen van ‘droge’ terreinen in Terneuzen, zijn vooral kleinschalig en ook noodzakelijk voor het bedienen van de eigen lokale markt, zo blijkt uit de vraag/aanbodconfrontatie van gemeente Terneuzen in het bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen (december 2008). Eventuele grotere ‘droge’ ontwikkelingen, zoals Koegorsstraat, komen pas na 2012 op markt. Mede omdat het terrein Nieuwe Uitlegh dan naar verwachting al ruim twee jaar op de markt is, maar ook gezien het overwegend lokale karakter van de vraag in Hulst, kunnen deze ontwikkelingen echter niet als zware concurrentie worden beschouwd.

Aan Belgische zijde is komende jaren sprake van een tekort, waardoor ook vanuit deze hoek geen al te grote concurrentie verwacht hoeft te worden. Integendeel, de situatie aan Belgische zijde kan zelfs – onder de juiste randvoorwaarden – extra vraag betekenen voor Nieuwe Uitlegh, zo constateerden we eerder.

1.4 Fasering en uitgiftetempo van de Nieuwe Uitlegh

Vanuit het oogpunt van de demografische en economische ontwikkelingen en de analyse van de marktruimte, is zojuist aangetoond dat de ontwikkeling van de Nieuwe Uitlegh niet alleen markttechnisch haalbaar is, maar ook economisch en maatschappelijk wenselijk. In deze paragraaf wordt ingegaan op de randvoorwaarden voor een succesvolle ontwikkeling van de locatie.

Fasering

Het is belangrijk om vanaf het begin een breed palet aan kavels en vestigingsmogelijkheden op de Nieuwe Uitlegh aan te bieden. Dus zowel woon-werkwoningen als kavels voor reguliere bedrijfspanden in lichte, middelzware en zwaardere milieucategorieën. Zo kan de vraag in Hulst optimaal worden bediend en de economie maximaal worden gestimuleerd. Het is dan ook het meest logisch (en ook aan te bevelen) om de Nieuwe Uitlegh vanaf de noordzijde van het plangebied te ontwikkelen. Met de voorziene marktruimte in 2011, is vanaf de noordzijde heel goed een eerste fase van 11 ha te realiseren die aan de eerder genoemde voorwaarden voldoet.

Uitgiftetempo

Naar verwachting kan Nieuwe Uitlegh met een tempo van circa 1,5 tot 2,5 ha per jaar gemiddeld worden uitgegeven. Dit betekent dat de eerste fase naar verwachting een doorlooptijd kent van 5 tot 8 jaar. Hierbij gelden de volgende overwegingen:

- De Nieuwe Uitlegh is het enige substantiële terrein dat in Hulst de komende jaren op de markt komt. Verder geldt dat de Nieuwe Uitlegh in principe eerder op de markt zal komen dan ontwikkelingen in de omgeving van Hulst, zoals in Terneuzen. In de beginfase van de uitgifte is er dan ook een beperkte concurrentie en kan het uitgiftetempo bovengemiddeld zijn.
- Dit uitgiftetempo komt overeen met de ontwikkelingen in het verleden. In de afgelopen 15 jaar is immers zo'n 30 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Hulst, wat neerkomt op gemiddeld 2 hectare per jaar.
- De uitgifte in het verleden wordt, naast conjunctuur, natuurlijk beïnvloed door de mate waarin terrein voor uitgifte beschikbaar is. Door het gebrek aan uitgeefbaar bedrijventerrein in Hulst de laatste jaren verwachten we dat de vraag op het moment dat de Nieuwe Uitlegh op de markt komt licht hoger kan

zijn (inhaalvraag/bedrijven op de 'wachlijst'). Daarnaast is het mogelijk te profiteren van een toenemende verhuisgeneigdheid onder bedrijven bij een aantrekkende conjunctuur in de komende jaren.

- Er is een extra vraag in Hulst, bovenop de berekende basisvraag, door uitplaatsingen van bedrijven als gevolg van transformatie en herstructurering van bestaande locaties.

In het berekende uitgiftetempo is nog geen rekening gehouden met een significante toestroom vanuit de Belgische markt. Wanneer de gemeente Hulst erin slaagt een goede marketing- en acquisitiestrategie neer te zetten richting deze markt, kan dit dus nog een opwaarts effect hebben op het uitgiftetempo⁴.

⁴ Inarco BV (2009) schat in dat in potentie op Nieuwe Uitlegh jaarlijks zo'n 1,5 ha logistiek terrein afgezet kan worden aan de Belgische markt. Voorwaarde is dat flexibele kavels (en bedrijfspanden) worden aangebonden. Units in de omvangrange van 7.500 m² tot 20.000 m² zijn naar verwachting het meeste in trek. Op basis van deze gegevens concluderen we dat – bij succesvolle en structurele marketing en acquisitie richting de Belgische markt – de gemiddelde jaarlijkse uitgifte op Nieuwe Uitlegh in potentie kan toenemen tot zo'n 3 tot 4 hectare netto.