

# Behoeftetermining bedrijventerreinen Noord-Brabant

Stec Groep aan provincie Noord-Brabant

**Evert-Jan de Kort, Jasper Beekmans, Peter Stopel & Anneloes Bouma**  
**1 september 2022**

# Inhoudsopgave

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Samenvatting</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Inleiding</b>  | <b>9</b>  |
| 2.1      | Waarom een nieuwe behoefteraming? .....                                       | 9         |
| 2.2      | Scope behoefteraming .....  | 9         |
| 2.3      | Procesaanpak .....  | 10        |
| 2.4      | Leeswijzer .....  | 12        |
| <b>3</b> | <b>Bouwstenen behoefteraming</b>  | <b>13</b> |
| 3.1      | Inleiding .....   | 13        |
| 3.2      | Regionale economische structuur en bedrijventerreinen .....                   | 13        |
| 3.3      | Trends en ontwikkelingen met ruimtelijke impact op<br>bedrijventerreinen..... | 16        |
| 3.4      | Onderdelen behoefteraming.....  | 21        |
| 3.5      | Interpretatie van behoefteraming.....   | 23        |
| 3.6      | Vertaling vraag naar werkmilieus.....   | 25        |
| <b>4</b> | <b>Totaalbeeld behoefte Noord-Brabant</b>                                     | <b>27</b> |
| 4.1      | Ruimtevrage .....   | 27        |
| 4.2      | Aanbod.....   | 31        |
| 4.3      | Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod) .....                                   | 32        |
| <b>5</b> | <b>Behoefteraming Hart van Brabant</b>  | <b>35</b> |
| 5.1      | Ruimtevrage .....   | 35        |
| 5.2      | Aanbod.....   | 38        |
| 5.3      | Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod) .....                                   | 41        |
| 5.4      | Conclusies en advies .....  | 44        |
| <b>6</b> | <b>Behoefteraming Noordoost</b>   | <b>46</b> |
| 6.1      | Ruimtevrage .....   | 46        |
| 6.2      | Aanbod.....   | 50        |
| 6.3      | Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod) .....                                   | 53        |
| 6.4      | Conclusies en advies .....  | 56        |
| <b>7</b> | <b>Behoefteraming West</b>  | <b>58</b> |
| 7.1      | Ruimtevrage .....   | 58        |
| 7.2      | Aanbod.....   | 61        |
| 7.3      | Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod) .....                                   | 65        |
| 7.4      | Conclusies en advies .....  | 68        |
| <b>8</b> | <b>Behoefteraming Zuidoost</b>  | <b>70</b> |
| 8.1      | Ruimtevrage .....   | 70        |
| 8.2      | Aanbod.....   | 75        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 8.3       | Behoefte (confrontatie vraag-aanbod) .....   | 78        |
| 8.4       | Conclusies en advies .....   | 81        |
| <b>9</b>  | <b>Zeehavenraming</b>  | <b>83</b> |
| 9.1       | Toelichting op deze raming.....  | 83        |
| 9.2       | Moerdijk biedt verschillende kansen voor groei .....                               | 85        |
| 9.3       | Conclusies en advies .....   | 87        |
| <b>10</b> | <b>Aanbevelingen</b>   | <b>89</b> |
|           | <b>Bijlagen</b>  | <b>97</b> |
|           | Bijlage A: Methodiek.....  | 97        |
|           | Bijlage B: Inventarisatie vervangingsvraag .....                                   | 106       |
|           | Bijlage C: Kwalitatieve vertaling uitbreidingsvraag en beoordeling<br>aanbod ..... | 109       |
|           | Bijlage D: Verslag marktpanel.....   | 112       |
|           | Bijlage E: Samenstelling begeleidingscommissie .....                               | 115       |

# 1 Samenvatting

## **Behoefteraming belangrijke bouwsteen voor vitale Brabantse bedrijventerreinenmarkt**

De provincie Noord-Brabant werkt aan vitale en toekomstbestendige werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en zeehavens) en daarmee aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Om dit in goede banen te leiden maken de gemeenten onderling en met de provincie afspraken over werklocaties in Brabant.

Belangrijke input hiervoor vormen ramingen naar de verwachte ruimtebehoefte aan werklocaties. Elke vier jaar laat de provincie een behoefteraming uitvoeren. De laatste behoefteraming dateert uit 2018. Sindsdien is er veel gebeurd, zoals de COVID-19-pandemie en een versnelling in transitie zoals de energietransitie. Tijd dus voor een nieuwe raming. De noodzaak is extra groot omdat enerzijds de uitgifte de laatste jaren hard is gegaan en anderzijds de ruimtelijke druk op bedrijventerreinen explosief is gegroeid (woningbouw, klimaatadaptatie, biodiversiteit, energie, et cetera). Leegstand is hierdoor gedaald tot een ongezond laag niveau van zo'n 2% van de totale voorraad bedrijfsruimte op bedrijventerreinen.

Stec Groep is ingeschakeld voor de nieuwe behoefteraming. In deze samenvatting staan de belangrijkste resultaten voor de bedrijventerreinen en zeehavens. De kantorenraming staat in een apart rapport.

## **Startpunt: scherpe regiofoto van economie en ruimtegebruik bedrijventerreinen en kantorenlocaties**

Eerst is gekeken hoe de economie van Noord-Brabant en de regio's in elkaar steekt en specifiek wat de positie van de bedrijventerreinen hierin is (werkgelegenheid, toegevoegde waarde, ruimtebeslag, et cetera). Hiervoor is alle informatie die beschikbaar is geïnventariseerd en gebruikt. Denk aan regionale afspraken, bedrijventerreinenstrategieën, kwalitatieve verdiepingen en lokale inventarisaties. Maar ook databestanden als IBIS (aanbod bedrijventerreinen) en LISA (werkgelegenheid). Deze ruimtelijk-economische regiofoto zorgt voor nauwkeurige gegevens van onderaf, gebaseerd op de praktijksituatie op de bedrijventerreinenmarkt in Noord-Brabant en regio's.

## **Raming uitbreidingsvraag op basis van economische- en werkgelegenheidsscenario's en trends**

De informatie uit de regiofoto is gecombineerd met de meest recente ramingen over de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling van het Ministerie van EZK<sup>1</sup> in de Noord-Brabantse regio's en inschattingen over de betekenis van trends als robotisering, circulaire economie en energietransitie op het (toekomstige) ruimtegebruik van bedrijven. Dit leidt tot een raming van de (A) autonome uitbreidingsvraag naar ruimte op bedrijventerreinen in Noord-Brabant en regio's. Deze raming is voorgelegd, besproken en getoetst aan de realiteit met een breed marktpanel.

## **Daarnaast kan sprake zijn van ruimtevraag doordat bestaande bedrijventerreinen transformeren...**

Er kan ook vraag naar bedrijventerreinen ontstaan doordat een gemeente een bestaand bedrijventerrein omzet naar een andere functie, zoals woningen. Voor de (actieve) bedrijven op het bedrijventerrein moet dan vervangende ruimte worden aangeboden. Daarom noemen we dit (B) vervangingsvraag. We hebben bij alle regiogemeenten geïnventariseerd of dit soort plannen er zijn, om hoeveel hectare het precies gaat en hoe concreet de plannen zijn. Op basis hiervan hebben we de precieze vervangingsvraag bepaald.

## **...en door nieuwe, grote ruimtevragers van buiten of belangrijke beleidswijzigingen**

Tot slot kan (C) additionele ruimtevraag ontstaan door de komst van grote, nieuwe bedrijven van buiten de regio of provincie, die niet in de reguliere raming te voorspellen zijn en sterk afwijken van de trendmatige ontwikkeling. En er kan extra (of andere) vraag ontstaan door grote beleidswijzigingen en infrastructurele ontwikkelingen. Denk aan inzet op aantrekken van nieuwe, andere typen van economische activiteit, sterkere inzet op bepaalde beleidsambities of de realisatie van een havenfaciliteit, waardoor extra

---

<sup>1</sup> EZK heeft begin 2022 een nieuwe werkgelegenheidsprognose op laten stellen door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) die door alle provincies nu als input wordt gebruikt voor nieuwe ramingen van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen.

economische activiteiten worden aangetrokken. Ook eerder genoemde energietransitie en de ontwikkeling naar een circulaire economie brengen sterke groei met zich mee die zich niet altijd laat vatten in autonome groeiramingen.

De drie vraagonderdelen (A+B+C) bij elkaar vormen de totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Noord-Brabant en regio's.

### Behoefte = totale ruimtevraag – hard planaanbod

Vervolgens is gekeken hoeveel hard aanbod aan bedrijventerrein er is om de vraag te bedienen. Vaak gaat het om terreinen die al bouwrijp en in uitgifte zijn. Maar het kan dus ook gaan om bedrijventerreinen waarvoor de schop nog in de grond moet. IJkpunt is de status van het bestemmingsplan. Gekeken is naar de omvang van het aanbod, maar ook naar de kenmerken daarvan. Past het aanbod bij het type bedrijven dat extra ruimte zoekt? Is er een goede match met het programma van eisen dat bedrijven uit de verschillende sectoren hebben? Uit deze confrontatie kan komen dat er nog aanvullend bedrijventerrein nodig is. We noemen dat de behoefte.

### Conclusies

Hieronder de hoofdconclusies voor Noord-Brabant, de vier regio's en Zeehaven Moerdijk samengevat.

| Schaalniveau      | Conclusies  |
|-------------------|---|
| Noord-Brabant     | <ul style="list-style-type: none"> <li>De verwachte ruimtevraag van bedrijven(terreinen) in Brabant is fors groter dan bij de vorige prognose. In tegenstelling tot eerdere prognoses wordt ook aanzienlijke extra ruimtevraag verwacht na 2030, vooral gedreven door de energietransitie en circulaire economie die in belangrijke mate ruimtelijk neerslaat op bedrijventerreinen. Dit is in alle Brabantse regio's zichtbaar.</li> <li>De vraag naar extra bedrijventerrein doet zich over de volle breedte voor. Naast forse ruimtevraag vanuit grootschalige logistiek (&gt; 3 hectare) en productie, is vooral ook het MKB-segment een belangrijke groeier. Binnen dit segment is overigens de logistiek eveneens een belangrijke doelgroep. Het gaat dan om kleine tot middelgrote spelers, zoals stadsdistributie en retourlogistiek.</li> <li>Er is steeds minder aanbod op de Brabantse bedrijventerreinenmarkt (direct) beschikbaar voor de huisvesting van bedrijven. De leegstand is met circa 2% ver onder frictie (5%) en de planvoorraad is afgelopen jaren aanzienlijk afgenomen. Dit onder meer door de stijgende jaarlijkse uitgifte en een groei in opties op bedrijventerreinkavels, vooral op grotere terreinen.</li> <li>Het beschikbaar aanbod in Noord-Brabant is (in volume en kwaliteit) niet toereikend om de ruimtevraag van bedrijven te accommoderen. De totale ruimtevraag tot en met 2030 (uitbreiding en vervanging) bedraagt 973 tot 1.321 hectare en is veel hoger dan de harde planvoorraad (625 hectare). Op basis van regionale afspraken kunnen gemeenten nog voor zo'n 280 hectare plannen ontwikkelen. Als al deze plannen (tijdig) tot ontwikkeling komen, is er een kwantitatieve balans in het lage scenario, maar nog steeds sprake van een aanzienlijk tekort in het hoge scenario t/m 2030. Daarnaast sluit de kwaliteit van het harde planaanbod niet optimaal aan op de vraag van bedrijven. Vooral voor grootschalige distributie en reguliere (MKB-)terreinen is er meer vraag dan aanbod. Het vraagstuk rondom grootschalige distributie is het grootst in Zuidoost- en Midden-Brabant.</li> </ul> |
| Hart van Brabant  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Behoefte van 90 tot 159 hectare bedrijventerrein tot en met 2030. Na 2031 bovendien nog aanzienlijke doorgroei van de ruimtevraag (100 tot 167 hectare t/m 2040).</li> <li>Lokaal knelt het op verschillende plekken. In diverse gemeenten is er geen tot weinig hard aanbod meer beschikbaar voor lokale bedrijvigheid. Het harde planaanbod dat er nu nog is bestaat enkel uit aanbod van enkele hectares en is erg versnipperd.</li> <li>Het tekort speelt vooral in het reguliere werkmilieu en voor grootschalige distributie. Met name voor grootschalige distributie is nauwelijks bouwrijpe grond beschikbaar.</li> <li>Zeer beperkt planaanbod dat kan voorzien in de vraag naar campusmilieus. De vraag naar campusmilieus is echter ook beperkt. Bovendien zou een deel van deze vraag kunnen landen in ontwikkelingen zoals de Spoorzone in Tilburg, mits daar passende bedrijfsruimte wordt gerealiseerd.</li> </ul>  |
| Noordoost-Brabant | <ul style="list-style-type: none"> <li>Behoefte van 80 tot 128 hectare bedrijventerrein tot en met 2030. Na 2031 bovendien nog aanzienlijke doorgroei van de ruimtevraag (120 tot 169 hectare t/m 2040).</li> <li>De modelmatig geraamde autonome uitbreidingsvraag voor Noordoost-Brabant geeft mogelijk een onderschatting van de totale ruimtevraag die op de regio af kan komen. Dit door de sterke economische en arbeidsmarkt-relatie met de regio's Nijmegen en Venlo-Venray, de krapte op de bedrijventerreinenmarkt in deze naastgelegen regio's, de (bewezen) aantrekkelijke bovenregionale positie van Noordoost-Brabant en het hoge uitgifteniveau in de afgelopen jaren.</li> <li>De bovenregionale vraag en mogelijke additionele vraag vanuit regio's Nijmegen en Venlo verdienen dan</li> </ul>   |

|                   |  |
|-------------------|--|
|                   | <p>ook extra aandacht in de uitwerking van de regionale afspraken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokaal knelt het op verschillende plekken. In de subregio Meierij &amp; As 50 bestaat een omvangrijke resterende behoefte, in de subregio Land van Cuijk ontstaat er op basis van de autonome vraag tot en met 2030 een negatieve behoefte (een overschot aan aanbod). Echter, voor Land van Cuijk geldt het voorgaande punt (mogelijke onderschatting totale ruimtevraag) in het bijzonder. Bovendien zien we daar een kwalitatieve mismatch: er is 11 hectare aanbod voor campusmilieu, terwijl de vraag in de regio zich met name voordoet in 'regulier' en 'grootschalige distributie'.</li> <li>• Het tekort aan aanbod speelt met name in het grootschalige distributie werkmilieu. In de overige werkmilieus is een overschot aan aanbod beschikbaar.</li> </ul>  |
| West-Brabant      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoefte van 45 tot 142 hectare bedrijventerrein tot en met 2030. Er is dus in beide scenario's behoefte aan de ontwikkeling van extra bedrijventerreinen ten opzichte van de bestaande harde plannen. Na 2031 bovendien nog aanzienlijke doorgroei van de ruimtevraag (35 tot 122 hectare t/m 2040).</li> <li>• Op schaal van de gehele regio West-Brabant ontstaan vooral in het reguliere (MKB) segment en in het segment grootschalige distributie tekorten. In de overige werkmilieus sluit aanbod aan bij de ruimtevraag</li> <li>• Meer ingezoomd naar subregio's knelt het vooral in de subregio West-Brabant-Oost. Maar ook in de subregio's Land van Heusden en Altena en de Zandgemeenten bestaat een resterende behoefte. Kwalitatief, naar werkmilieu, komt hierbij een zelfde beeld naar voren als regionaal.</li> <li>• In de subregio Westhoek ontstaat t/m 2030 een negatieve behoefte (aanbodoverschot). LPM vertekent hier het beeld. LPM heeft gezien de doelgroep een marktregio die verder strekt dan sec de Westhoek. Ook is op de eerste fase van LPM geen grond meer voor eindgebruikers te koop. Bovendien telt de Westhoek een aantal terreinen met specifiek, thematisch aanbod, zoals AFC Nieuw Prinsenland en Businesspark Aviolanda. Zo bezien ontstaan hier ook tekorten, vooral in het reguliere segment.</li> </ul> |
| Zuidoost-Brabant  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoefte van 133 tot 267 hectare bedrijventerrein tot en met 2030.</li> <li>• Na 2031 nog aanzienlijke doorgroei van de ruimtevraag (100 tot 269 hectare t/m 2040) en bovendien de sterkste doorgroei van alle Brabantse regio's. Het economisch succes van Brainport en de schaalessprong werkt hierbij duidelijk door in de cijfers voor Zuidoost-Brabant.</li> <li>• Lokaal knelt het op verschillende plekken. In alle vier de subregio's is sprake van een resterende behoefte, de omvangrijkste behoefte zien we in het Stedelijk Gebied.</li> <li>• In alle vijf de typen werkmilieus is sprake van een tekort aan geschikt aanbod. Het tekort aan aanbod is het grootst in het grootschalige distributie werkmilieu en in het gemengd stedelijke werkmilieu</li> </ul>  |
| Zeehaven Moerdijk | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Port of Moerdijk verwacht de komende jaren nog een stabiele, maar lichte groei van de overslagvolumes. Wat dit betekent voor de ruimtebehoefte hangt af van de ontwikkeling van de ruimteproductiviteit. Binnen het bestaande zeehaventerrein is nog groei van de ladingstromen mogelijk.</li> <li>• De meeste impact is te verwachten van veranderingen in de industrie (re- en nearshoring en toename van circulaire economie) en energietransitie. Moerdijk heeft daarvoor een zeer sterke uitgangspositie. In hectares is deze ruimtevraag nog lastig uit te drukken. Enerzijds dus omdat binnen het bestaande zeehaventerrein nog hectares intensiever benut kunnen worden. Anderzijds heeft Moerdijk door haar gunstige vestigingsplaatsvoorwaarden een grote kans om een aanlandingspunt voor windenergie, een waterstoffabriek, energieopslag of andere grootschalige (industriële) activiteiten te huisvesten. Daar kan nieuwe ruimte voor nodig zijn.</li> </ul>  |

### Aanbevelingen

1. **Ga uit van een autonome bedrijventerreinvraag binnen de geraamde bandbreedte.** Deze geeft bij gelijkblijvend beleid een realistisch perspectief op hoe de ruimtevraag naar bedrijventerreinen zich in Brabant en regio's komende jaren manifesteert.
2. **Houd rekening met diverse factoren die de vraag op- en neerwaarts kunnen beïnvloeden.** Denk hierbij aan (onverwachte) ontwikkelingen in de economie, congestie op het energienet, stikstofproblematiek, tekort aan personeel, maatschappelijk draagvlak, et cetera. Gezien de huidige inzichten lijkt op langere termijn een vraagontwikkeling aan de bovenkant van de geraamde bandbreedte in Brabant en regio's het meest realistisch, maar op korte termijn kan de vraag geremd worden door een afkoelende economie.
3. **Alle hens aan dek al flinke uitdaging om aan ruimtebehoefte in lage scenario tegemoet te komen.** Vraag en aanbod lopen dusdanig uiteen, dat regio's en provincie al alle zeilen bij moeten zetten om de behoefte aan de onderkant van de bandbreedte – het lage scenario – te accommoderen. Omdat ook voor de jaren na 2030 nog een forse ruimtevraag wordt voorzien, is het belangrijk om in de regionale afspraken – in werkwijze, planning en programmering – al rekening te houden met de vraag daarna. Hierdoor zijn gemeenten ook in staat om zo nodig (snel) vraaggericht te anticiperen op het hoogscenario tot en met 2030. Een goede monitoring is hiervoor een belangrijke randvoorwaarde (zie 10).



4. **U zit ook zelf aan de knoppen: u kunt ruimtevraag met beleidskeuzes beïnvloeden.** De geraamde autonome vraag is beleidsneutraal. Als Brabantse gemeenten/regio's en provincie kunt u invloed uitoefenen op de uiteindelijke ruimtevraag. Bijvoorbeeld als u actief inzet op het verplaatsen van bedrijven naar bedrijventerreinen en bij extra inzet op intensief en zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Dit vergt wel flinke inspanningen in tijd, capaciteit en geld. Bovendien zijn er ook opgaven die tot meer ruimtevraag op bedrijventerreinen kunnen leiden. Denk aan meer ruimte voor biodiversiteit, waterberging, landschappelijke inpassing, et cetera. Ook is intensivering niet overal passend gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten, de ruimtelijke impact (hoogbouw) en druk op de infrastructuur.
5. **Maar let op: voor (regionale) ambities en transitie is ook schuifruimte nodig.** Veel herontwikkelingen op Brabantse bedrijventerreinen in de afgelopen jaren waren het laaghangend fruit. De plekken die nu over zijn, zijn vaak de moeilijkere plekken. Om hier meters te maken en bijvoorbeeld stappen te zetten in het clusteren van circulaire bedrijven of het optimaliseren van het ruimtegebruik moet regelmatig eerst geschoven worden met andere bedrijven en functies.
6. **En eventuele selectiviteit in sectoren – logistiek in het bijzonder – vraagt ook om subtiliteit.** Zo'n 55 tot 65% van de Brabantse uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen komt vanuit de (grote) logistiek. In steeds meer regio's is er terughoudendheid in het verder faciliteren van dit soort ruimtevragers. Belangrijk is echter dat de logistiek vele gezichten kent en dat veel logistiek sterk verbonden is met de (al aanwezige bedrijvigheid in de) Brabantse regio's. Ook vragen diverse beleidsambities op bijvoorbeeld het vlak van emissievrije zones, groene stadslogistiek en circulaire economie om ruimte voor logistieke functies. Selectiviteit vraagt dus subtiliteit, om te voorkomen dat regionale ecosystemen en ambities onder druk komen te staan of ontwikkelingen op ongewenste locaties landen. Ook bestaat er het risico op een 'waterbed-effect' waarbij de (logistieke) ruimtevraag wordt afgewenteld op omliggende regio's (in en buiten Brabant). Overigens geldt dit effect ook andersom, omdat in omringende regio's in Limburg, Gelderland en Zuid-Holland ook kritischer gekeken wordt naar de regionale meerwaarde van nieuwe ruimtevragers. Bovendien is in omringende regio's de vraag-aanbodssituatie ook vaak krap, wat dit afwentelen kan versterken.
7. **Maak beleidskeuzes en afspraken vanuit een duidelijk toekomstbeeld voor de regio.** Voor goede ruimtelijke keuzes en afspraken over de toekomstige (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen is het belangrijk als regiogemeenten helder te hebben waar deze terreinen aan moeten bijdragen. Het is verstandig om deze regionale toekomstbeelden naast elkaar te leggen om te voorkomen dat er ongewenste waterbedeffecten ontstaan of dat de afzonderlijke regio's met een verschillende richting aan hetzelfde touw trekken. De provincie kan een rol spelen in de bovenregionale afstemming hiervan.
8. **En geef in bijzonder ook de bestaande voorraad een stevige positie in de afspraken.** De behoefteraming raamt de uitbreidingsvraag, de vraag naar extra ruimte op bedrijventerreinen, maar het zwaartepunt van de dynamiek ligt op de bestaande bedrijventerreinen in Brabant. Immers, 50 tot 60% van de marktdynamiek landt in de bestaande voorraad. Het is dan ook van belang om een regionaal beeld te hebben van de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad en de mogelijkheden voor herontwikkeling en intensivering. Voor grootschalige logistiek is dit al in beeld gebracht. Voor een compleet beeld bevelen we aan om dit te verbreden, naar analogie van het 'beter benutten' onderzoek in regio Hart van Brabant.
9. **Wees secuur in de uitgifte van terreinen en houd daarbij rekening met 'Didam'.** Gezien het grote tekort aan bedrijventerreinen is zorgvuldigheid in de uitgifte van bedrijventerreinen belangrijker dan ooit. Dit betekent onder meer dat gemeenten en provincie kritisch moeten zijn op gronduitgifte aan een ontwikkelaar of belegger als er niet aantoonbaar een concrete eindgebruiker is. Dit is in lijn met het provinciaal beleid van vraaggericht ontwikkelen, maar we zien dat er toch gevallen doorheen glippen. Zeker in het logistieke en in toenemende mate ook het MKB segment ('light industrial' vastgoed). Denk daarnaast aan regionale afspraken over marktconforme grondprijzen. Tot slot is het bij de programmering van nieuwe werklocaties belangrijk om na te denken welke (soort) bedrijven het regionaal ecosysteem aanvullen of versterken (regionaal toekomstbeeld helpt hierbij, zie punt 7) en het profiel van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen vast te leggen in regionale afspraken. Het Didam-arrest vraagt ook nadrukkelijk om vooraf helderheid te geven over uitgiftecriteria. Het vastleggen van terreinprofielen in regionale afspraken en ruimtelijke plannen kan daarbij helpen.

10. **Zet in op verdere verbetering van monitoring van de Brabantse bedrijventerreinenmarkt.** Brabant steekt positief af tegen veel andere provincies, maar ook hier is nog winst te boeken in de monitoring van vraag en aanbod. Zo constateerden we tijdens het opstellen van de prognose dat er toch nog af en toe foutjes zitten in bijvoorbeeld omvang en planstatus van bedrijventerreinen. Ook de verschillende soorten planstatus van terreinen zorgt voor verwarring en werkt snelle ontwikkeling niet altijd in de hand. Daarnaast is er meer kwalitatieve informatie toe te voegen. Denk bijvoorbeeld aan de herkomst van bedrijven, de aard van de dynamiek (uitbreiding, nieuwvestiger, verplaatser, consolidatie) en in het geval van opties/reserveringen of het om een eindgebruiker of intermediair gaat.



# 2 Inleiding

## 2.1 Waarom een nieuwe behoefteraming?

### **Gezonde bedrijventerreinenmarkt is fundament van Brabantse maatschappij, nu en in de toekomst**

Provincie Noord-Brabant hecht aan een sterke bedrijventerreinenmarkt. In de eerste plaats voor de werkgelegenheid en het verdienvermogen van de Brabantse economie. Ten tweede vanwege het belang voor de lokale gemeenschap in de Brabantse gemeenten en regio's. Het bedrijfsleven is een belangrijke pijler onder het verenigingsleven en de sociale cohesie in dorpen en steden. Bovendien telt Brabant relatief veel familiebedrijven die sterk geworteld zijn en bovengemiddeld bijdragen aan de economie, werkgelegenheid en innovatie in Brabant<sup>2</sup>. Tot slot spelen de bedrijventerreinen een essentiële rol in maatschappelijke opgaven. Zo kunnen bedrijventerreinen een flinke bijdrage leveren aan de energietransitie (besparing en duurzame opwek), de omslag naar een circulaire economie en aan klimaatopgaven.

### **Werken aan werklocaties begint bij goed inzicht in de ruimtebehoefte**

Werken aan een gezonde Brabantse werklocatiemarkt begint bij een goed zicht op de toekomstige ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen. Niet alleen in volume, maar vooral ook in variëteit. Welke bedrijven vragen ruimte? Welke typen ruimte vragen zij? Wat zijn de belangrijkste kwalitatieve eisen en wensen en wat is de invloed van verschillende trends en ontwikkelingen hierop? Hoe verhoudt dit alles zich tot het aanbod aan bedrijventerreinen in de Brabantse regio's? Waar is sprake van (kwalitatieve) tekorten of overschotten?

### **Daarom elke vier jaar een provinciale behoefteraming**

De provincie laat daarom elke vier jaar een behoefteraming uitvoeren. Deze raming is vervolgens input voor de regiogemeenten (om onderling en met de provincie afspraken te maken over bedrijventerreinen. Deze afspraken gaan over nieuwe en bestaande locaties, over onderwerpen als verduurzaming en over hun manier van samenwerking en afstemming. De afspraken worden gemaakt in vier regio's: West-Brabant, Hart van Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. Daarbinnen en soms overlappend tussen regio's hanteren sommige regio's nog een specifieke indeling in subregio's.

### **In 2018 was de laatste raming; tijd voor een nieuwe!**

De laatste behoefteraming dateert uit 2018. Sindsdien is er veel gebeurd, zoals de COVID-19-pandemie en een versnelling in transitie zoals de energietransitie. Tijd dus voor een nieuwe raming. De noodzaak is daarbij extra groot omdat enerzijds de uitgifte de laatste jaren hard is gegaan en anderzijds de ruimtelijke druk op bedrijventerreinen explosief is gegroeid. Denk daarbij aan de verstedelijkingsopgave waardoor op of in de directe omgeving van bedrijventerreinen woningen zijn gepland. Maar ook aan de grootschalige logistieke of productiebedrijven die in toenemende mate de ruimte op bestaande bedrijventerreinen opslokken. De leegstand is hierdoor gedaald tot een ongezond laag niveau<sup>3</sup>.

### **Stec Groep heeft ondersteund bij deze nieuwe raming**

Stec Groep is ingeschakeld om de nieuwe behoefteraming te maken. In de volgende paragrafen geven we de scope van de raming aan en vertellen we welk proces is doorlopen om tot deze raming te komen.

## 2.2 Scope behoefteraming

### **Bedrijventerreinen belangrijke ruimtelijke pijler onder Brabantse economie**

Bedrijventerreinen zijn een essentieel onderdeel van de Brabantse economie. Op dit moment wordt ruim 45% van het Bruto Regionaal Product van Brabant op bedrijventerreinen gerealiseerd en zijn de terreinen goed voor 38% van de directe werkgelegenheid in de provincie. En dat op een relatief klein oppervlak. Zo

<sup>2</sup> Zie onder meer het [CBS onderzoek familiebedrijven](#) en [deze cijfers](#) van Familiebedrijven Nederland (FBNed)

<sup>3</sup> Uit de aanbodmonitor bedrijventerreinen van Stec Groep blijkt het aanbod op Brabantse bedrijventerreinen gedaald van circa tot circa 2% van de voorraad. Dit is veel lager dan een gezond frictieniveau van circa 5%. Hoewel de leegstand vooral van 2021 op 2022 hard is gedaald, ligt deze al meerdere jaren onder of net op frictieniveau.

zijn de ruim 600 Brabantse bedrijventerreinen goed voor circa 3% van het grondoppervlak van de provincie. Ter vergelijking: wonen is goed voor zo'n 8 à 9%.

### Doel raming: beeld geven van vermoedelijke verloop ruimtevraag bedrijventerreinen Noord-Brabant

Doel van de behoefteraming is een goed beeld – in een bandbreedte – te vormen van de verwachte ontwikkeling van het benodigde ruimtebeslag voor bedrijventerreinen in de komende jaren. Dit op basis van verwachtingen over de economische en werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeuren van bedrijven, de ontwikkeling van het ruimtegebruik bij bedrijven en de invloed van diverse trends hierop. De focus ligt daarbij op de periode t/m 2030 en doorkijk daarna (2040). Deze raming brengt dus een deel van de ruimtevraag vanuit economische activiteiten in Brabant in beeld: die naar bedrijventerreinen. De ruimtevraag vanuit economische activiteiten doet zich uiteraard ook op andere plekken voor, zoals op locaties in het buitengebied, de wijk, het centrum, et cetera.

### Veelheid aan factoren van invloed op daadwerkelijk verloop ruimtevraag

Los van de inherente onzekerheid die hoort bij een behoefteraming kunnen meerdere flankerende factoren van invloed zijn op de verwachte ruimtevraag. Denk aan bereikbaarheid, arbeidsaanbod, woningbouw, maar in het bijzonder ook aan (het gebrek aan) de capaciteit van het elektriciteitsnet en het stikstofdossier. Het valt buiten de scope van deze behoefteraming om concrete uitspraken over te doen over wat de precieze impact is van al deze (afzonderlijke) aspecten op de ruimtevraag. Wel onderstrepen we deze randvoorwaarden – waar nodig – in dit rapport expliciet.

### Via beleid kunt u bovendien de uiteindelijke ruimteclaim beïnvloeden

De raming is nadrukkelijk geen planningsopgave. U maakt als provincie en gemeenten uiteindelijk zelf de keuze of, waar en hoe u de verwachte vraag faciliteert. Beleidskeuzes bepalen zo gezien niet de omvang van de vraag, die komt vanuit de markt zelf. Via beleidskeuzes kunt u als gemeenten en provincie wel sturen op welke vraag geacommodeerd wordt vanuit bijvoorbeeld het gewenste toekomstbeeld en beleidsambities op het vlak van duurzaamheid, arbeidsmarkt, et cetera. In deze raming kijken we naar de vermoedelijke autonome ontwikkeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Brabant en regio's, maar we geven ook aan hoe beleidskeuzes van invloed kunnen zijn (hoofdstuk 10, aanbevelingen) op de uiteindelijke ruimteclaim. Dit als bouwstenen voor het bepalen van beleid en het maken van regionale afspraken rondom bedrijventerreinen.

## 2.3 Procesaanpak

We hebben de volgende stappen uitgevoerd om tot de nieuwe prognose te komen:



### **Rode draad: bottom-up opbouw raming in intensief proces met provincie, regio's en markt**

De aanpak voor deze behoefteraming was vanaf het begin gericht op het zo goed mogelijk van onderop opbouwen van de raming en het zorgen voor transparantie (begrip) en draagvlak. Belangrijk is immers dat de uitkomsten van de raming herkenbaar en bruikbaar zijn voor de regio's als input naar afspraken.

### **Gestart met een begeleidingsgroep en informerende ronde langs de regio's**

Om dit te garanderen is als eerste een begeleidingsgroep ingesteld met een afvaardiging vanuit de provincie en vanuit iedere Brabantse regio. In bijlage E is een overzicht van de leden van deze groep opgenomen. Met deze begeleidingsgroep hebben we januari 2022 een startoverleg gehouden om het project praktisch op te starten en eerste wensen, aandachtspunten en inzichten uit te wisselen.

In de weken daarna hebben we digitale ronde gehouden langs de vier Brabantse regio's om uit te leggen hoe we de prognose aanpakken en hoe het proces eruit ziet. Ook zijn die bijeenkomsten gebruikt om een informatievraag bij de gemeenten neer te leggen. Denk aan relevante beleidsstukken, informatie over bedrijvendynamiek en transformatieplannen voor bedrijventerreinen. Daarnaast heeft de provincie informatie aangeleverd over werkgelegenheid (LISA) op (en buiten) bedrijventerreinen (omvang, samenstelling, ontwikkeling), het oppervlak en aanbod van bedrijventerreinen (IBIS) en de planvoorraad per regio.

### **Vervolgens opstellen regiofoto's: bouwstenennotitie als fundament voor solide raming**

Vervolgens hebben we een bouwstenennotitie opgesteld. Deze notitie geeft een profielfoto van de bedrijventerreinenmarkt van Noord-Brabant en de vier afzonderlijke regio's Noordoost-Brabant, Hart van Brabant, Zuidoost-Brabant en West-Brabant. De profielfoto gaat in op de specifieke (sub)regionale uitgangssituatie, de belangrijkste trends & ontwikkelingen, beleidsambities en bedrijventerreinafspraken en de mogelijke impact hiervan op de ruimtebehoefte aan bedrijventerrein. In het bijzonder zoomt de bouwstenennotitie in op de (regiospecifieke) ontwikkeling en samenstelling van de prognoseparameters: werkgelegenheid, welk deel daarvan op bedrijventerreinen neerslaat en hoeveel ruimte elke baan inneemt.

### **Tweede begeleidingsgroep en ronde langs regio's: eerste stappen naar een concept raming**

De bouwstenennotitie is in een tweede bijeenkomst van de begeleidingsgroep (maart) gepresenteerd en besproken. Vervolgens is de bouwstenennotitie, inclusief een ingesproken versie met toelichting, uitgezet in de regio's. De input vanuit de begeleidingsgroep en reacties vanuit de regio's zijn verwerkt in een definitieve notitie. Vervolgens zijn we gestart met de concept behoefteraming. De vraag is geraamd op basis van de meest actuele regionale data en deze is afgezet tegen het beschikbare, harde planaanbod zoals opgegeven in de planvoorraadtabel van de provincie Noord-Brabant (peildatum 1 januari 2022).

### **Conceptraming besproken in derde begeleidingsgroep en in regionale (bestuurlijke) ronde**

De conceptraming hebben we in een derde bijeenkomst van de begeleidingsgroep (mei) toegelicht en besproken. In de weken daarna hebben we een ronde gemaakt langs de bestuurders van drie van de vier Brabantse regio's: Zuidoost-Brabant, Noordoost-Brabant en Hart van Brabant. Hierin zijn de conceptresultaten gepresenteerd en hebben we reacties opgehaald. Als extra hebben we een sessie gehouden op Brabant Ontmoet waarin bestuurders zich konden laten informeren en meedenken met de prognose.

### **Marktconsultatie: herkent de markt het beeld?**

Eind juni is een marktconsultatie gehouden. De conceptresultaten zijn gepresenteerd en vervolgens is met de deelnemers besproken of (-) ze het beeld herkennen, (-) welke trends en ontwikkelingen zij zien, (-) welke oproep/aandachtspunten zij gemeente, regio en/of provincie mee willen geven. In bijlage D is het verslag van deze consultatiesessie opgenomen.

### **Opstellen conceptrapportage op basis van alle analyses en input**

Alle input uit genoemde consultatierondes hebben we gebruikt om een concept rapport op te stellen. Dit rapport hebben we half juli verspreid onder de begeleidingsgroep met het verzoek dit rapport breed te delen onder de regiogemeenten en eventuele andere relevante stakeholders.

### **1 september: eindrapport en bouwsteen voor actuele regionale afspraken**

Het concept rapport is vlak voor de zomerperiode besproken met de begeleidingsgroep en vervolgens hebben de regio's tot en met 15 augustus de mogelijkheid gekregen om te reageren op de rapportage.

Daarna is het rapport definitief afgerond en op 1 september opgeleverd (deadline provincie). Na provinciale besluitvorming dient het rapport straks als bouwsteen voor actualisatie van de regionale bedrijventerreinafspraken.

## **2.4 Leeswijzer**

We starten in hoofdstuk drie met de bouwstenen voor de behoefteprognose. Hierin leest u over de onderliggende data, trends en ontwikkelingen en de methodiek van de prognose. Dit als opstap naar de hoofdstukken waarin de resultaten worden gepresenteerd zodat u de resultaten goed tot u kunt nemen. Die resultaten staan in de hoofdstukken vier (totaalbeeld provincie) en vijf tot en met acht (voor de vier Brabantse regio's). Op zeehavens gaan we apart in, in hoofdstuk negen. We sluiten af met aanbevelingen in hoofdstuk tien.

# 3 Bouwstenen behoefteraming

## 3.1 Inleiding

De informatie die we in dit hoofdstuk presenteren gebruiken we om ons prognosemodel bottom-up op te bouwen. We brengen eerst de huidige ruimtelijk-economische structuur van Noord-Brabant en de regio's in beeld en bespreken vervolgens de belangrijkste trends en ontwikkelingen op bedrijventerreinenmarkt. De gegevens en analyses in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de bouwstenennotitie, die als voorloper op de behoefteraming is opgesteld. Deze notitie is als (separate) bijlage toegevoegd.

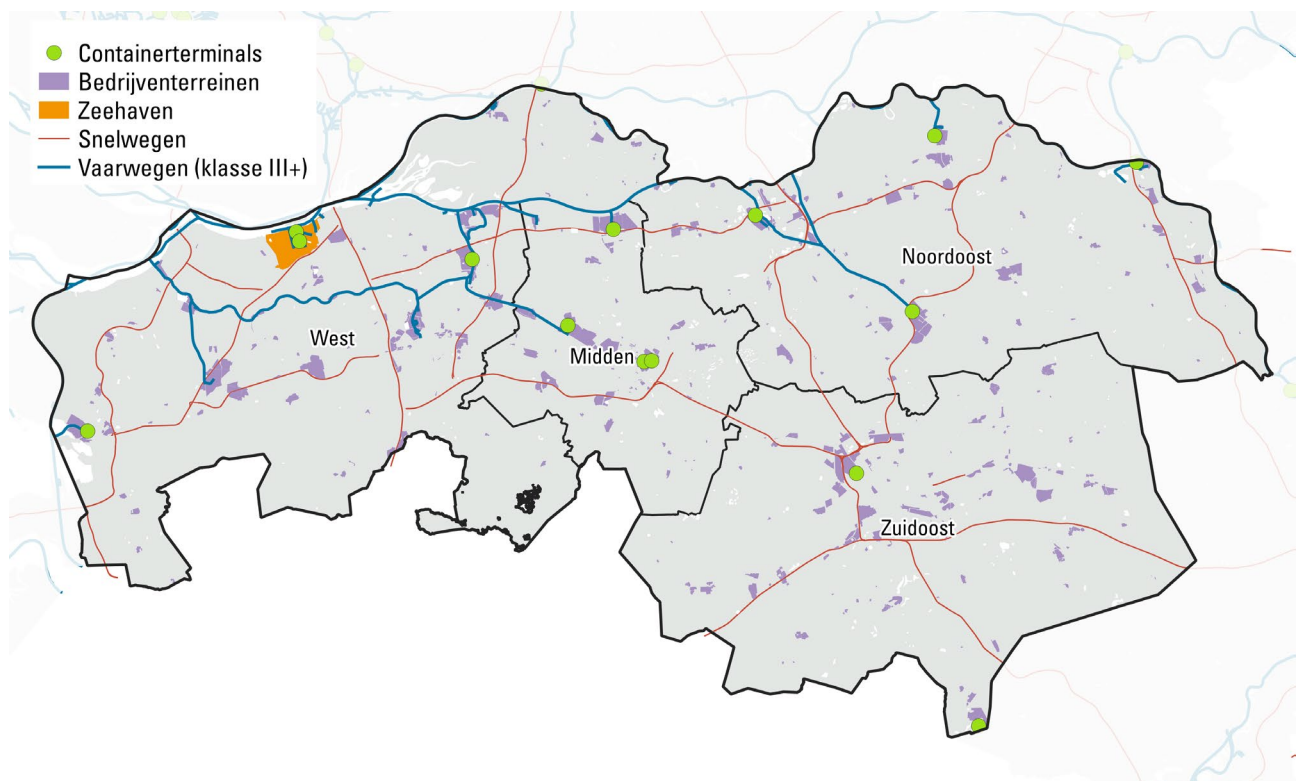
De cijfers in dit hoofdstuk hebben betrekking op de bedrijventerreinen in Noord-Brabant, exclusief het havengebonden deel van zeehaven Moerdijk. Zie hoofdstuk 9 voor de zeehavenraming.

## 3.2 Regionale economische structuur en bedrijventerreinen

### Vier bestuurlijke regio's, verschillende marktregio's

Provincie Noord-Brabant bestaat uit 56 gemeenten, die opgedeeld zijn in vier bestuurlijke regio's: Midden-, Noordoost-, West- en Zuidoost-Brabant. Het gros van de marktdynamiek vindt binnen de bestuurlijke regio's plaats, maar er bestaat ook zeker dynamiek over de regiogrenzen heen. De prognose stellen we op voor de vier genoemde regio's. Waar nodig zoomen we in op subregio's om de confrontatie van vraag en aanbod op het juiste schaalniveau te maken. Zie bijlage A voor de indeling naar regio's.





**Figuur 1: Regionaal economische-structuur Noord-Brabant**



### Bedrijventerreinen goed voor een groot deel van de economie

De bedrijventerreinen van Noord-Brabant hebben een duidelijke relatie met de uitdagingen en ambities van de provincie. Noord-Brabant telt 610 bedrijventerreinen. De gezamenlijke netto uitgegeven oppervlakte op bedrijventerreinen in de provincie is circa 12.600 hectare. Dit is circa 3% van het totale landoppervlakte. Bedrijventerreinen in Noord-Brabant huisvesten zo'n 31.900 bedrijven die goed zijn voor ruim 507.500 banen. Zo'n 37% van alle werkgelegenheid is daarmee op een bedrijventerrein gevestigd. In toegevoegde waarde gaat het om zo'n 45%. Deze cijfers liggen hoger dan het landelijk gemiddelde. Daarmee zijn bedrijventerreinen een cruciale schakel in het economisch functioneren van Noord-Brabant.

**Tabel 1: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen Noord-Brabant**

|  |  |  |  |
|---|---|--|---|
| 31.900<br>bedrijfsvestigingen   | 507.500<br>werkzame personen  | 12.645<br>netto uitgegeven hectare   | Circa € 49 miljard<br>toegevoegde waarde  |
| <i>circa 12% van<br/>totaal aantal vestigingen</i>                                | <i>37% van<br/>totale werkgelegenheid</i>   | <i>2,6% van<br/>totale landoppervlakte</i>   | <i>circa 45% van<br/>bruto regionaal product</i>                                    |

Bron: LISA, 2021; IBIS, 2022; CBS, 2021; Provincie Noord-Brabant, 2021.

### In bestaande voorraad grote opgaven in verduurzaming en intensivering ruimtegebruik kans voor nieuwe investeringsdynamiek en opwaardering

De provincie en verschillende Brabantse gemeenten zijn volop bezig met het onderzoeken van mogelijkheden om de bestaande voorraad te upgraden. Bijvoorbeeld door verder te verduurzamen zodat de Brabantse economie toekomstbestendiger wordt en klimaatdoelstellingen behaald kunnen worden. Zo is de provincie bezig met een project genaamd 'Grote Oogst' waarbinnen 13 bedrijventerreinen zijn aangewezen die grote oogst op het gebied van verduurzaming kunnen opleveren. Op deze terreinen wil de provincie samen met lokale partners inzetten op het integraal en gebiedsgericht verduurzamen op vier gebieden: Energie, Klimaatadaptatie, Circulaire economie en Stikstof.

Naast verduurzaming zijn verschillende Brabantse regio's ook actief de potentie voor intensivering van het ruimtegebruik aan het onderzoeken. Zo heeft Stec Groep in opdracht van de regio Hart van Brabant onderzocht in hoeverre de ruimte op bedrijventerreinen in de regio beter benut kan worden en welke randvoorwaarden hiervoor nodig zijn. Eén van de bevindingen uit dit onderzoek is dat het in de regio ontbreekt aan schuifruimte. Beschikbare schuifruimte is een belangrijke voorwaarde voor het beter benutten van de ruimte in de bestaande voorraad.

### Sterke verschillen in sectoropbouw zichtbaar tussen regio's

In figuur 2 hebben we een aantal belangrijke kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt in de vier regio's weergegeven. Hiermee wordt een aantal verschillen tussen de marktgebieden duidelijk, zoals de verdeling van banen naar sectoren en de intensiteit van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

We lichten de grafieken uit figuur 2 kort toe:

- In het bovenste figuur is de omvang van de vier regio's naast elkaar gezet. De netto uitgegeven voorraad van Hart van Brabant is met circa 2.050 hectare bijvoorbeeld de kleinste in omvang. Daarnaast is in dezelfde figuur ook het aantal banen op bedrijventerreinen weergegeven.
- In het middelste figuur is de verdeling van het aantal banen op bedrijventerreinen naar sector weergegeven. Zo valt op dat er met name in Hart van Brabant relatief veel banen zijn in de logistiek en groothandel en in Zuidoost-Brabant relatief veel industrie.
- De onderste twee figuren laten de locatietypevoorkeur (het aandeel van banen op bedrijventerreinen in de totale werkgelegenheid) en de terreinquotiënt (het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer) zien. Zuidoost-Brabant heeft het hoogste aandeel banen op bedrijventerreinen (41%), maar sowieso ligt dit aandeel in Brabant (37%) hoger dan landelijk gemiddeld (circa 33%). Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer is afhankelijk van de sectorale structuur, maar ook van de mate van stedelijkheid.



**Figuur 2: Factsheet regionaal-economische structuur bedrijventerreinen**



Bron: LISA (2021), IBIS (2022)

### 3.3 Trends en ontwikkelingen met ruimtelijke impact op bedrijventerreinen

Verschillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen. We zoomen hieronder in op de drie meest relevante – en sterk samenhangende – technologisch-maatschappelijke trends, waarvan we de grootste ruimtelijke effecten verwachten komende jaren<sup>4</sup>:

- Circulaire en economie
- Energie & klimaat
- Digitalisering

#### Circulaire economie

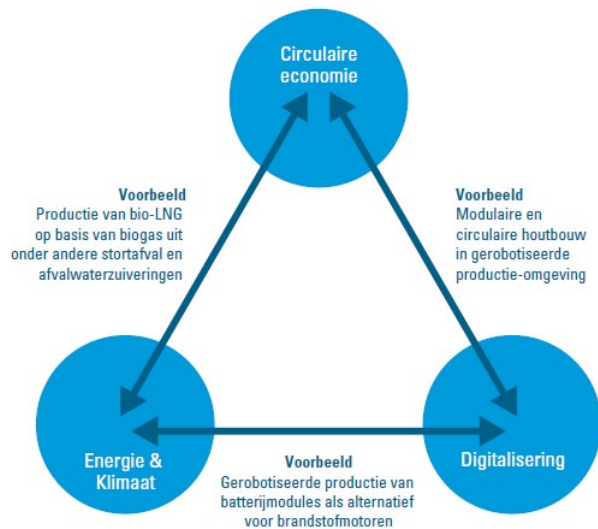
Landelijk doel is een 100% circulaire economie in 2050. Tussendoelstelling is 50% circulair in 2030. Er is nog een flinke weg te gaan; uit onderzoek van PBL (ICER 2021) blijkt nog maar 6% van de bedrijven in Nederland circulair. Het merendeel van de bedrijven richt zich daarbij nu op

(down)recycling<sup>5</sup> of claimt zijn product of

dienst nog te voorbarig als circulair<sup>6</sup>. Om flinke stappen te zetten in circulariteit moeten bedrijven en de samenleving als geheel hoger gaan opereren op de 'Trap tegen troep'<sup>7</sup>. Het gaat dan bijvoorbeeld om het afzien van producten of het intensiever gebruiken van producten (denk aan delen). En om het verlengen van de levensduur van producten (tweedehandsgebruik, reparatie, upgraden, et cetera).

Al met al staat de circulaire economie nog in de kinderschoenen, al is het aantal circulaire bedrijfsactiviteiten op bedrijventerreinen afgelopen paar jaar in een versnelling gekomen. Inmiddels is landelijk circa 10% van de nieuwe vestigers en uitbreidingen op bedrijventerreinen te typeren als een circulair bedrijf, terwijl dit vier jaar geleden nog maar 4% was, zo blijkt uit onze Database Locatiebeslissingen (Stec Groep, 2022). Dit levert ook nadrukkelijk extra ruimtevrage op. We zien daarbij een sterke concentratie op haventerreinen en de grotere industrieel-logistieke locaties. In Brabant gaat het bijvoorbeeld om Moerdijk (denk aan [recyclingfabriek MMC voor e-waste](#)), Noordland in Bergen op Zoom (bijvoorbeeld [UBO Materials](#)) maar ook een terrein als De Amert in Veghel ([circulaire hub Ahrend en Gispén](#)) en het Kempisch Bedrijvenpark ([nieuwe fabriek voor CLT woningbouw](#)). Tot nu toe doet circa 60% van de ruimtevrage vanuit circulaire activiteiten zich op dit type locaties voor. Grote kavels, bouwhoogte, bereikbaarheid via het water en/of een hoge milieucategorie zijn belangrijke assets. Ook zien we dat het belang van fysieke ruimtelijke clustering groeit. Dit biedt kansen om reststromen uit te wisselen en voor nieuwe samenwerkingen. Dit alles betekent niet dat op andere plekken geen ruimtevrage en dynamiek is vanuit circulaire bedrijven. We zien bijvoorbeeld ook allerlei circulaire initiatieven landen op bedrijventerreinen in het stedelijk gebied van Brabant. Denk aan circulaire broedplaatsen als de [Mengfabriek](#) in Den Bosch en innovatieve bedrijven als [The Protein Brewery](#) in Breda.

**Figuur 3: Drie next economy-megatrends met sterke samenhang en impact op bedrijventerreinen**



Bron: Stec Groep, 2022. Zie ook ons [whitepaper](#).

<sup>4</sup> Zie ook ons whitepaper: <https://stec.nl/ruimte-voor-bedrijventerreinen-topprioriteit-voor-next-economy/>

<sup>5</sup> Denk aan sloopafval van de bouw dat als fundering onder de weg komt in plaats van in nieuwe huizen.

<sup>6</sup> Zie Trouw: <https://www.trouw.nl/economie/ondernemers-verkopen-hun-product-vaak-ten-onrechte-als-circulair-bea8411a/>

<sup>7</sup> Zie voor meer informatie: <https://duurzaamheid.nl/artikelen/trap-tegen-troep-r-ladder-voor-dummies/>. De trap tegen troep is gebaseerd op de R-ladder die onder meer door de [Rijksdienst voor Ondernemend Nederland \(RVO\)](#) en het [Planbureau voor de Leefomgeving \(PBL\)](#) gebruikt wordt. De trap geeft op een begrijpelijke wijze en in 'gewone mensen taal' weer wat er precies moet gebeuren in de strijd tegen afval en voor de transitie naar een circulaire economie.

Onze verwachtingen naar de toekomst:

- Overgang naar 100% circulaire economie vraagt extra ruimte. Bestaande bedrijven zetten nieuwe activiteiten en productielijnen op en hebben meer ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden van secundaire materiaalstromen. Ook vergt het verlengen van ketens en de invulling van circulariteit (de mogelijkheid voor) vestiging van nieuwe spelers op en rondom de bestaande bedrijven. Daarnaast groeit de revisiemarkt als kool. Het gaat om allerlei bedrijven die zich richten op bijvoorbeeld revisering van installaties, elektronica, accu's en retourlogistiek. Bovenal is schuifruimte nodig om op bestaande terreinen herontwikkeling naar de circulaire economie en interessante koppelingen tussen bedrijven mogelijk te maken.
- Aandeel circulaire activiteiten en uitbreidingen groeit naar 40 tot 50% van de totale ruimtevrage op bedrijventerreinen in 2030. Tot 2030 ligt het accent nog vooral op plekken om te experimenteren, zoals pilot- of demo-installaties, en vervolgens opschaling bij succes<sup>8</sup>. Pas na 2030 gaat het steeds meer om ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek. De échte serieuze ruimtelijke impact vindt dus pas tegen 2030 en daarna plaats. Gezien de specifieke kwalitatieve eisen van veel circulaire bedrijvigheid, zoals milieuruime en multimodale bereikbaarheid, is het belangrijk om nu al in actie te komen om dan voldoende geschikte ruimte te hebben. Op de langere termijn (na 2040) is het realistisch dat er steeds meer vraag binnen de bestaande ruimte kan landen (door vrijval van 'oude, fossiele' ruimtegebruikers) en bijvoorbeeld door het effect van digitalisering (efficiëntere productie, meer op dezelfde meter)<sup>9</sup>.
- Steeds meer concentratie circulaire ruimtevrage op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Denk aan plekken waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water) maar ook kennis en innovatie makkelijk kunnen worden uitgewisseld. Circulaire bedrijven werken steeds meer cross-sectoraal samen rond een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiekwaliteit.
- Levensfase, aard en omvang materiaalstromen en productiewijze bepalen locatiekeuze. Waar circulaire bedrijven zich vestigen hangt in belangrijke mate af van de levensfase van het bedrijf, de aard en omvang van de gebruikte materiaalstromen en de circulaire productiewijze. Aan de ene kant verwachten we een verdere concentratie van de ruimtevrage op grote industrieel-logistieke locaties, die goed via het water bereikbaar zijn en waar het niet erg is als er een keer geluid, stof of andere hinder ontstaat. Aan de andere kant zien we een groeiende focus op – soms kantoorachtige – vestigingsplekken in of aan de rand van de stad, waar kennis, talent, innovatie en productie samenkomen. Denk aan circulaire innovatiedistricten, campussen en ambachtscentra. Voorbeeld hiervan is de [Green Chemistry Campus](#) (Bergen op Zoom).

Wat betekent dit algemeen<sup>10</sup> voor de prognose(parameters)?











- Per saldo verwachten we een toenemende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen door de circulaire transitie. Vooral in de industriële sectoren en de logistiek (van rest- en retourstromen bijvoorbeeld). Dit vertaalt zich in een stijgende aandeel van bedrijventerreinen in de werkgelegenheid (toename locatietypevoorkeur).
- We verwachten dat het ruimtegebruik van circulaire bedrijven per saldo harder stijgt dan de werkgelegenheid. Er is bijvoorbeeld (veel) meer ruimte voor opslag nodig, er is extra ruimte nodig voor het scheiden van reststromen en vanuit (brand)veiligheid (denk aan gevaar voor broeibranden). Ook betekenen robotisering en automatisering in eerste instantie meer ruimtebeslag. Dit betekent dat het ruimtegebruik per werknemer (de terreinquotiënt) toeneemt door de circulaire transitie. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek.

<sup>8</sup> In de praktijk zien we nu een flinke toename in initiatieven, maar ook regelmatig initiatieven die weer mislukken. Bijvoorbeeld omdat de secundaire materiaalstroom hapert (zie voorbeeld [PMC](#)) en/of bedrijven aanlopen tegen oude, lineaire wet- en regelgeving rondom afval (zie voorbeeld [Black Bear Carbon](#))


<sup>9</sup> Ruimtelijke effecten van de circulaire economie (PBL, 2022): <https://www.pbl.nl/publicaties/ruimtelijke-effecten-van-circulaire-economische-activiteiten-zijn-mogelijk-groot>


<sup>10</sup> Per regio kan de impact uiteraard verschillend zijn. Onder meer de regionale economische structuur speelt daarbij een rol. Deze regiospecifieke input is verwerkt in de parameters van het model.


**Tabel 2: Algemene verwachting impact trend circulaire economie in periode t/m 2030**

| Sector                    | Effect op de locatietypevoorkeur  | Effect op de terreinquotiënt   |
|---------------------------|---|--|
| Afval, energie en water   |  |  |
| Industrie                 |  |  |
| Bouw, handel en reparatie |  |  |
| Logistiek en groothandel  |  |  |
| Dienstverlening en ICT    |  |  |

**Legenda**

 toename

 neutraal

 afname

### Energie & Klimaat

Het kabinet heeft het klimaatdoel verder aangescherpt. In 2030 moet sprake zijn van tenminste 55% CO<sub>2</sub>-reductie<sup>11</sup>. Na 2030 wordt ingezet op verdere reductie oplopend naar 80% in 2040. De industrie speelt een belangrijke rol in het behalen van de doelstellingen. Daarbij focust de aanpak zich op de vijf grote industriële clusters met energie-intensieve bedrijvigheid<sup>12</sup>, waarvan Rotterdam-Moerdijk een is. Buiten deze vijf clusters is er verspreid door Brabant (en Nederland) nog een groot aantal CO<sub>2</sub>-heffingsplichtige bedrijven, zoals asfaltfabrieken en voedingsmiddelenindustrie. Deze groep verspreid gevestigde industriële bedrijven vormen het zesde cluster. Voor deze clusters worden Cluster Energie Strategieën (CES-en) opgesteld, waarmee duidelijk wordt welke investeringen gedaan moeten worden om de uitstoot te verlagen en wat dit betekent voor de energie-infrastructuur (investeringen, maar ook ruimtelijke impact). De overstap van fossiele naar duurzame grondstoffen is belangrijk om het vestigingsklimaat voor bedrijven te versterken.

Uiteindelijk hebben de energietransitie en klimaatadaptatie over de volle breedte van het bedrijfsleven en bedrijventerreinen impact. We zien als belangrijkste effecten:

- Flinke groei bij mkb-bedrijven die werk halen uit de energie- en klimaatdoelstellingen. Zo groeien bestaande en nieuwe installatiebedrijven die zich richten op zonnepanelen, windturbines, warmtepompen, isolatie, airco's, laadpalen, et cetera. Voorbeelden zijn [ELEO Technologies](#) in Helmond, [Natec Sunergy](#) in Den Bosch, [Ebusco](#) in Deurne, Ecodome Zonnepanelen in Oss en Hoppenbrouwers in o.a. Udenhout.
- Huidige beperkingen in de netcapaciteit kunnen (tijdelijk) effect hebben op de uitbreidingsvraag en de verduurzamingsmogelijkheden van bedrijven en bedrijventerreinen in Noord-Brabant. Inmiddels kunnen op de meeste plaatsen (voorlopig) geen nieuwe bedrijven meer aangesloten worden op het elektriciteitsnet. Dat geldt zowel voor de afname van stroom als voor het opwekken. Ook voor bestaande bedrijven die een zwaardere aansluiting willen, is geen ruimte meer. Dit alles zet nu zelfs de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de wacht, zoals [Everdenberg-Oost in Oosterhout](#).
- Komst van nieuwe activiteiten op bedrijventerreinen, zoals waterstof- en/of batterijfabrieken en noodzakelijke ruimte voor de duurzame energie-infrastructuur. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV) waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn. Maar bijvoorbeeld ook ruimte die nodig is voor grootschalige tijdelijke opslag van duurzaam opgewekte energie. Dit zijn voorbeelden van additionele ruimtevraag die niet in de reguliere raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen zit. Ruimte voor windmolens of zonnepanelen op bedrijventerreinen rekenen we niet als extra ruimtevraag. Zonnepanelen kunnen op bedrijfsdaken en windmolens in bruto plangebied en/of gecombineerd met bijvoorbeeld functies als parkeren.
- De energietransitie betekent dat ondergronds onder meer leidingen en kabels moeten worden aangelegd. Dit heeft ook bovengrondse effecten, die op bedrijventerreinen merkbaar kunnen zijn. Denk aan kabels en leidingen waarop en -langs niet gebouwd kan worden. Deels zijn die effecten naar verwachting tijdelijk en zijn er bijvoorbeeld nu al gasleidingen die dan voor waterstof gebruikt worden. Verder kan het groeiende aandeel van WKO/geothermie in de energiemix een (beperkte) ruimtelijke impact hebben op (locaties voor) bedrijventerreinen (boortorens en -putten).

<sup>11</sup> In lijn met het "Fit for 55"-pakket door de Europese Unie (EU).











<sup>12</sup> <https://www.klimaataakkoord.nl/actueel/nieuws/2020/10/22/industriële-clusters-publiceren-plannen-2030-2050>

- Klimaatdoelstellingen die vragen om extensivering van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen om zo voor groen, wateropvang, voorkomen hittestress en biodiversiteit te zorgen. Dit kan zorgen voor meer ruimtevraag, maar tegelijkertijd ligt er natuurlijk ook een belangrijke uitdaging in het zo slim mogelijk ruimtelijk combineren van de opgaven. Denk aan groene bedrijfsdaken met zonnepanelen.
- Locatiefactor ‘energie en klimaat’ is steeds belangrijker bij investeringsbeslissingen. Een groeiende groep bedrijven, ontwikkelaars, beleggers en financiers ziet de meerwaarde en noodzaak van groene, klimaatadaptieve bedrijventerreinen voor hun voortbestaan en laat dit steeds zwaarder wegen in hun investeringsbeslissingen en locatiekeuzes. In het bijzonder wordt de nabijheid van waterstofinfrastructuur zoals de Delta Corridor en H2 backbone van de Gasunie steeds belangrijker voor de vestiging van bedrijven. Zo beraden verschillende bedrijven op de Grote Oogst terreinen zich op aantakking op deze infrastructuur<sup>13</sup>.


**Wat betekent dit algemeen voor de prognose(parameters)?**


- Per saldo verwachten we een groeiende werkgelegenheid bij én concentratie van bedrijven die zich richten op het oplossen van maatschappelijke opgaven (zoals energie en klimaat) op bedrijventerreinen. Dit leidt tot een stijgend aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen (toename locatietypevoorkeur).
- De tendens om duurzaam en maatschappelijk verantwoord te ondernemen kan betekenen dat bedrijven ook kritischer kijken naar hun ruimtegebruik. Dit kan het ruimtegebruik per werknemer drukken. Tegelijkertijd zien we dat robotisering en geautomatiseerde productieprocessen toenemen en in eerste instantie vaak extra ruimte vergen. Ook ontwikkelingen als waterstofproductie leveren wel ruimtevraag op, maar niet perse veel werkgelegenheid. In de prognose gaan we daarom uit van stabiel tot licht stijgend ruimtegebruik per werknemer (terreinquotiënt).


**Tabel 3: Algemene verwachting impact trend energie & klimaat in periode t/m 2030**

| Sector                    | Effect op de locatietypevoorkeur  | Effect op de terreinquotiënt   |
|---------------------------|---|--|
| Afval, energie en water   |  |  |
| Industrie                 |  |  |
| Bouw, handel en reparatie |  |  |
| Logistiek en groothandel  |  |  |
| Dienstverlening en ICT    |  |  |

**Legenda**

 toename

 neutraal

 afname

**Digitalisering**

Robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra boost. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra ‘handjes’. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT-ers en programmeurs. We zien tot nu toe dat dit leidt tot meer ruimtevraag op bedrijventerreinen; door de groei in ruimte loont het om te robotiseren en kunnen bedrijven innoveren. Zo was de industrie afgelopen jaren goed voor zo’n 20% van de ruimtevraag op bedrijventerreinen in Brabant. Dat zijn zowel groeiende robotica bedrijven als bedrijven die expanderen en daarbij robots en machines toepassen in hun productieproces.

Specifiek binnen de logistiek zien we dat er door robotisering toenemende mogelijkheden zijn om de hoogte in te gaan. Ook biedt digitalisering (smart warehousing) kansen voor efficiëntere opslag en lay-out van distributiecentra. Door automatisering kan bijvoorbeeld de padbreedte kleiner (dus intensiever). Tegelijkertijd worden automatisering en robotisering in de logistiek pas rendabel bij een bepaalde omvang

<sup>13</sup> De regio Hart van Brabant voert een [kansonderzoek](#) uit naar wat de Delta Corridor kan betekenen voor de verduurzaming en toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in de regio.

(investeringskosten versus efficiencywinst), wat dus in eerste instantie ook weer schaalvergroting in de hand werkt. Zo nam e-fulfilment specialist Active Ants concurrent MCS Fulfilment uit Etten-Leur over, verplaatste het de activiteiten naar een [nieuw warehouse in Roosendaal](#) en werd het oppervlakte daarmee meer dan verviervoudigd. Door het opslagsysteem met bakken en sorteerrobots kan het bedrijf zes keer zoveel per vierkante meter opslaan en verwerken en kunnen zij langer doorgroeien op dezelfde ruimte.

Onze verwachtingen komende jaren:

- Sterke doorgroei robotisering en automatisering in de industrie, logistiek en bouw. De robotdichtheid in Nederland en – in mindere mate – Brabant is nu nog relatief laag. In de bouwsector bijvoorbeeld gebruikt op dit moment maar 2% van de bedrijven robots en in de logistiek zelfs maar 1%<sup>14</sup>. Tegelijkertijd is in deze sectoren een enorm potentieel. Zo verdriedubbelt naar verwachting de markt voor bouwrobots in 2030. De krappe arbeidsmarkt is daarnaast een belangrijke versneller. Door te investeren in robots en machines kunnen bedrijven de arbeidsproductiviteit toch verhogen en voldoen zo aan de grote vraag naar extra woningen, verduurzaming en klimaatoplossingen.
- Een groeiende groep bedrijven overweegt én besluit daadwerkelijk om een deel van hun productieketen terug te halen of dichterbij te organiseren om zo kosten en leveringsrisico's te reduceren<sup>15</sup>. Dit is vooral interessant voor activiteiten die door automatisering en robotisering beter, sneller en goedkoper in Nederland gemaakt kunnen worden en voor kritieke componenten en producten. Uiteindelijk gaat het om relatief kleine volumes en is reshoring een ingrijpende keuze die niet zomaar gerealiseerd is. Het grootste ruimtelijk effect verwachten we door het aanhouden van grotere voorraadbuffers en spreiding van toeleveranciers door bedrijven.
- De toenemende robotisering leidt tot verdere schaalvergroting en productiegroei en leidt zeker de komende vijf tot tien jaar nog tot toenemende ruimtevraag. Op langere termijn verwachten we dat minder uitbreidingsruimte nodig is. Bedrijven kunnen na robotisering immers efficiënter de ruimte benutten, bijvoorbeeld door de hoogte in te gaan.
- Door robotisering veranderen fabrieken en logistieke hallen steeds meer in ICT-omgevingen. De behoefte aan vestigingslocaties met voldoende aanbod aan én trekkracht op hoogwaardige en technische vakmensen neemt verder toe. Denk aan analisten, ICT-ers, programmeurs, planners, onderhoudsmedewerkers, et cetera. Stedelijke regio's zijn hierbij in het concurrentievoordeel, ook omdat hier de grootste bouw- en verduurzamingsopgave ligt. Door schonere en stillere bedrijfsvoering is bovendien eerder functiemenging mogelijk
- Digitalisering leidt tot (hogere) eisen aan werklocaties op gebied van digitale infrastructuur.

#### Wat betekent dit algemeen voor de prognose(parameters)?













- Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en zo makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en blijven. Per saldo verwachten we een overwegend gelijkblijvende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen door digitalisering. Dit betekent dat het aandeel van bedrijventerreinen in de werkgelegenheid door deze trend stabiel is (neutraal effect op de locatietypevoorkeur).
- Naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid; het ruimtegebruik per werknemer neemt dus toe (stijgende terreinquotiënt). Vaak zien we dat de robots en geautomatiseerde productielijnen meer ruimte in nemen. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw, handel en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte tot middellange termijn (2030). Op termijn is meer productie, opslag op logistiek op dezelfde meter mogelijk.

<sup>14</sup> Bron: CBS, peiljaar 2020.


<sup>15</sup> Zie bijvoorbeeld: <https://eenvandaag.avrotros.nl/item/niet-langer-afhankelijk-van-china-bedrijven-willen-door-coronacrisis-productie-terug-naar-nederland-halen/> en <https://www.consultancy.nl/nieuws/39555/merendeel-bedrijven-wil-azie-productie-terughalen-naar-europa> en <https://www.re-shoring.nl/nieuws/coronacrisis-is-niet-de-rede-om-productie-naar-nederland-te-halen>.





**Tabel 4: Algemene verwachting impact trend digitalisering in periode t/m 2030**

| Sector                    | Effect op de locatietypevoorkeur  | Effect op de terreinquotiënt  |
|---------------------------|---|---|
| Afval, energie en water   |  |   |
| Industrie                 |  |  +  |
| Bouw, handel en reparatie |  |   |
| Logistiek en groothandel  |  |  +  |
| Dienstverlening en ICT    |  |   |

**Legenda**

 toename

 neutraal

 afname

### Andere relevante ontwikkelingen met impact op ruimtevraag naar bedrijventerreinen

Naast genoemde technologisch-maatschappelijke trends, zijn er nog diverse andere ontwikkelingen die impact (kunnen) hebben op de toekomstige ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Zonder compleet te willen zijn noemen we als belangrijkste:

- **Arbeidsmarkt:** de krappe arbeidsmarkt is in toenemende mate leidend of bedrijven nog kunnen groeien of uitbreiden en op welke manier. Zo kan een structurele krapte betekenen dat bedrijven nog sterker inzetten op het robotiseren en automatiseren van activiteiten om zo toch te kunnen groeien. Beide kanten van de medaille zijn meegenomen in de prognose. Zo houdt de onderliggende werkgelegenheidsprognose rekening met de actuele inzichten over demografie en wat dit betekent voor de (beschikbare) beroepsbevolking en de te verwachten werkgelegenheid. In de vertaling naar het ruimtegebruik per werknemer (terreinquotiënt) is de impact van onder meer robotisering verwerkt.
- **Woningbouw en verstedelijkingsopgave:** deze opgaven zijn veelal een reactie op de flinke groei in economie en arbeidsplaatsen. Immers, de extra woningen en schaa sprong in stedelijke voorzieningen zijn nodig om het gevraagde arbeidspotentieel te leveren en om de kwaliteit van wonen, leven en ondernemen op een hoger plan te brengen. Op het moment dat de woningen en voorzieningen op of nabij een bedrijventerrein landen, dan beïnvloedt dat de ruimtevraag (vervangingsvraag, zie ook 3.4).
- **Energiecrisis en onzekere economische vooruitzichten:** de ongekend hoge prijzen voor energie, brandstof en voedsel – mede door de oorlog in Oekraïne – knagen aan het verdienvermogen en vertrouwen van bedrijven en consumenten. Steeds meer tekenen wijzen dan ook op een afkoeling van de economie op korte termijn, maar de onzekerheden zijn groot. Zo is de arbeidsmarkt historisch krap en zijn de spaargelden bij consumenten en de winsten bij bedrijven hoog. Bovendien kunnen genoemde ontwikkelingen juist een extra boost kunnen geven aan de grote opgaven als de energietransitie, verduurzaming en het minder kwetsbaar maken van de toeleveringsketens. Ook de COVID-19-pandemie heeft bedrijven anders heeft doen kijken naar de organisatie van hun toeleveringsketen (meer buffers, back-ups) met extra dynamiek en ruimtevraag als gevolg op (Brabantse) bedrijventerreinen.
- **Netcapaciteit:** het elektriciteitsnetwerk piept en kraakt onder de energietransitie. Specifiek in Brabant zijn de problemen groot; de capaciteitsgrenzen zijn bereikt en nieuwe aansluitingen zijn voorlopig niet mogelijk. Steeds meer ondernemers ervaren zo problemen bij vestiging, uitbreiding en verduurzaming.
- **Stikstof:** gebrek aan stikstofruimte belemmert uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijven, maar beknelt ook verduurzamingsprojecten van bedrijven(terreinen) en infrastructuurprojecten.

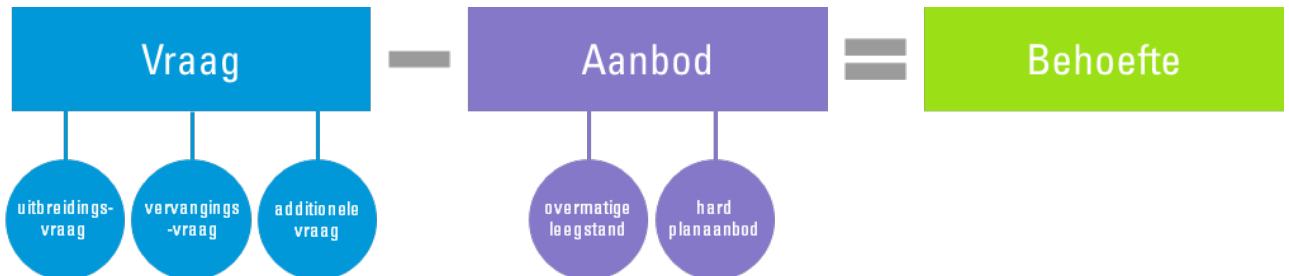
## 3.4 Onderdelen behoefteraming

### Behoefte is vraag minus aanbod

We ramen de behoefte aan (ontwikkeling van) extra bedrijventerrein. Dit doen we door de ruimtevraag naar bedrijventerreinen te confronteren met het (uitgeefbare) aanbod. De ruimtevraag bestaat uit drie componenten (zie volgende alinea). Die ruimtevraag kan landen in zowel de bestaande voorraad (leegstaand vastgoed, maar bijvoorbeeld ook uitgegeven braakliggende kavels) als op nog uitgeefbare bedrijventerreinen. Voor de bestaande voorraad houden we rekening met frictielee gstand. Een leegstand van zo'n 5% is gewenst om enige schuifruimte te bieden aan ruimtezoekende bedrijven. Leegstand boven dit niveau beschouwen we als overmatig en kan in potentie een deel van de ruimtevraag opvangen. Andersom zorgt een leegstand die (ver) onder frictie ligt ervoor dat de geraamde ruimtevraag mogelijk nog

aan de krappe kant is. Immers, bedrijven maken in die situatie al intensief gebruik van de ruimte en de markt zit in belangrijke mate 'op slot'.

**Figuur 4: Onderdelen behoefteraming**



**Ruimte vraag bestaat uit drie componenten**

De ruimte vraag naar bedrijventerreinen bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag kwantitatief en kwalitatief in beeld. De additionele vraag is niet direct te 'voorspellen' via de ramingsmethodiek. Wel gaan we in op welke onderdelen hierin een rol kunnen spelen. We rapporteren steeds over netto hectares<sup>16</sup>, tenzij anders aangegeven.

**Tabel 5: Ruimte vraag in drie componenten**

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Uitbreidingsvraag</p> |  | <p><b>Wat is het?</b><br/>Vraag naar extra bedrijventerrein, ten opzichte van huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel <b>autonome</b> vraag genoemd.</p> <p><b>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?</b><br/>Via Bedrijfslocatiemonitor (BLM) methodiek, ontwikkeld door het CPB. Basis voor deze methodiek is werkgelegenheid.</p> <p><b>Recent voorbeeld in Noord-Brabant</b><br/>Uitbreiding van werkbladenfabrikant Jetstone op bedrijventerrein De Binderen in Deurne</p> |
| <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Vervangingsvraag</p>  |  | <p><b>Wat is het?</b><br/>Vraag naar bedrijventerrein door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door <b>transformatie</b> van een bedrijventerrein naar een woonfunctie).</p> <p><b>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?</b><br/>Inventarisatie van plannen voor onttrekkingen (transformaties) onder alle gemeenten.</p> <p><b>Recent voorbeeld in Noord-Brabant</b><br/>Nieuwbouw Van Iersel Geveltechniek in Breda, woningbouw op oude locatie in Made</p>                     |

<sup>16</sup> De gemiddelde netto-bruto verhouding op bedrijventerreinen in Noord-Brabant is 0,78.

|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| Additionele vraag |  | <b>Wat is het?</b><br>Vraag naar bedrijventerrein die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Het gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, <b>incidenteel</b> van aard of groeispongen van bedrijven die duidelijk afwijken van natuurlijke groei van uitbreidingsvraag. |
|                   |  | <b>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?</b><br>Inschatting op basis van bestaande onderzoeken en eigen databases over locatiedynamiek, maar ook veelal niet direct kwantificeerbaar.   |
|                   |  | <b>Recent voorbeeld in Noord-Brabant</b><br>Nieuwe vestiging van UBQ Materials (recycling huishoudelijk afval tot thermoplastische materialen) uit Israël op bedrijventerrein Noordland in Bergen op Zoom.   |

We ramen de ruimtevraag over een bepaalde periode; tot en met 2030 en een doorkijk tot en met 2040. Bij het bepalen van de behoefte zetten we de ruimtevraag af tegen hard planaanbod volgens de provinciale monitor. We weten dat niet al het harde aanbod in de monitor ook direct uitgeefbaar is. Waar mogelijk geven we dit aan bij de aanbodanalyse per regio. Het harde aanbod komt naar verwachting wel beschikbaar binnen de periode dat we ook de vraag ramen. Dit betekent ook dat er een discrepantie kan zijn tussen de ervaren ruimtevraag en het aanbod dat nú beschikbaar is, en onze confrontatie van vraag en aanbod op langere termijn/de periode waarin we de vraag ramen. We schetsen in dit rapport verschillende beleidsknoppen om vraag en aanbod beter met elkaar in balans te brengen, want oplossingen liggen niet alleen aan de aanbodzijde (nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen).

### 3.5 Interpretatie van behoefteraming

#### Werkgelegenheid als basis, maar geen wetmatigheid, voor toekomstige ruimtevraag

De gehanteerde methodiek voor het bepalen van de uitbreidingsvraag is een van onderop (op basis van specifieke lokale en regionale data uit de Noord-Brabantse regio's<sup>17</sup>) opgebouwde modelmatige benadering van de ruimtevraag. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de ruimtevraag afgeleid kan worden van de werkgelegenheidsontwikkeling. Daarbij kijkt het model naar het resultaat van drie parameters (zie bijlage A voor nadere methodische toelichting):

- de ontwikkeling van het aantal banen (naar sector en naar regio) tussen het basisjaar van de prognose en een moment in de toekomst<sup>18</sup>;
- waar deze banenontwikkeling plaatsvindt, de locatietypevoorkeur: vindt de groei plaats op bedrijventerreinen of bijvoorbeeld op kantoorlocaties en in centrumgebieden?;
- hoeveel ruimte elke baan inneemt, de terreinquotiënt, en de verwachte ontwikkeling daarvan. Daarbij nemen we bijvoorbeeld het effect van trends als robotisering/automatisering mee, die soms leiden tot minder of stabiele werkgelegenheid op de productielocatie, maar wel groei in productie, toegevoegde waarde en ruimtebeslag (een stijgende terreinquotiënt dus).

<sup>17</sup> Zie de bouwstenennotitie.

<sup>18</sup> Vooral in de regio Zuidoost zien we uitschieters in de werkgelegenheid in de vorm van individuele, snelgroeiende HTSM bedrijven. EIB geeft aan dat zij in haar verwachtingen rekening heeft gehouden met deze snelle groeiers en de verwachte groei in werkgelegenheid daarvoor ook heeft opgehoogd. De EIB-cijfers zijn uitgangspunt. De aannames daarachter van EIB zelf zijn daarbij niet opnieuw tegen het licht gehouden. Dit komt de eenduidigheid van ramingen (die dan altijd op dezelfde werkgelegenheidscijfers zijn gebaseerd) ten goede.

Het is nadrukkelijk [de combinatie van de verwachte ontwikkeling op deze parameters](#) die het toekomstige ruimtebeslag en daarmee de verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen bepaalt. Van invloed op deze toekomstige ontwikkeling zijn onder meer economische groei, vraag naar werknemers, trends, maar bijvoorbeeld ook (gemaakte) beleidskeuzes tot op heden. Laatste factor is bijvoorbeeld van invloed op hoe/waar bedrijven nu zijn gevestigd in een regio en daarmee op de locatietypevoorkeur.

Daarnaast geldt dat ontwikkelingen in het model niet altijd direct veranderingen in de praktijk betekenen. Theoretisch betekent elke extra baan per direct ook extra ruimtevraag en andersom. Zeker op microniveau (bedrijfsniveau) klopt deze aanname in de praktijk niet altijd direct. Werkgelegenheid moet erg sterk terugvallen wil er daadwerkelijk sprake zijn van krimp in ruimtebeslag. De werkgelegenheid bij bedrijven beweegt met de economische golven mee. Bij de eerste de beste paar werknemers die erbij komen of eraf gaan, zal een bedrijf niet zomaar ruimte afstoten of uitbreiden. Dit gebeurt pas als echt duidelijk is dat er structureel meer of minder ruimte nodig is, waarbij vaak ook meer strategische, bedrijfseconomische afwegingen en andere factoren dan alleen de werkgelegenheid een rol spelen.<sup>19</sup> Daardoor bewegen dus ook parameters als de terreinquotiënt met deze ontwikkelingen mee en is sprake van een tijdsfactor tussen de ontwikkelingen bij bedrijven en het ruimtelijk effect. Andersom is het ook zo dat bedrijven soms juist voorsorteren op verwachte groei. Een bedrijf kan nu een kavel reserveren of kopen, maar is pas over enkele jaren volledig operationeel op een locatie. De ruimtevraag doet zich dan dus voor voordat de gerealiseerde groei in bijvoorbeeld werkgelegenheid terug is te zien en dus volgens het model een ruimtevraag oplevert. Dit is één van de belangrijkste redenen dat de behoefteraming op een bepaald schaalniveau opgesteld moet worden om een maximaal betrouwbaar beeld te kunnen geven. Op regionaal schaalniveau – en over langere termijn – geeft de beschreven behoefteramingsmethodiek een gedegen inschatting van de ruimtevraag<sup>20</sup>.

### **Behoefteraming is beleidsneutraal, uitgedrukt in twee scenario's**

Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft begin 2022 een nieuwe werkgelegenheidsprognose op laten stellen door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)<sup>21</sup>. Dit betreft een actualisatie en regionalisering van de bedrijfstakramingen die het EIB eerder opstelde. EZK wil provincies en onderliggende regio's hiermee ondersteunen om in hun ruimtelijk beleid te anticiperen op deze ontwikkelingen. De bedrijfstakramingen geven de verwachte ontwikkelingen weer van het arbeidsvolume en de toegevoegde waarde voor 18 bedrijfstakken voor de periode 2019-2032, met een doorkijk op totaalniveau naar 2040. Het EIB hanteert twee scenario's: laag en hoog. De toekomstige ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is een belangrijke determinant voor toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid. Het EIB baseert zich op de bevolkingsprognose van het CBS. De EIB-scenario's zijn de basis voor de raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Noord-Brabant. De verwachte groei per bedrijfstak van de EIB-scenario's leggen we bovenop de werkgelegenheidscijfers van LISA uit 2019 (basisjaar EIB-raming). Zie bijlage A voor meer informatie over de gebruikte methodiek.

De geraamde uitbreidingsvraag is een beleidsneutraal scenario. De raming kijkt naar langjarige historische ontwikkelingen en houdt rekening met trends en ontwikkelingen in de toekomst. De raming gaat dus uit van het voortzetten van de huidige praktijk van bedrijventerreinenontwikkeling en -planning en van de autonome groei van bedrijven. Huidige locatievoorkeuren en gemiddeld ruimtegebruik worden dus min of meer voortgezet, wel rekening houdend met de impact van trends en ontwikkelingen hierop.

<sup>19</sup> Uit eerder onderzoek (CPB, 1998 en Stec Groep, 2018) blijkt dat bedrijven pas structureel fysiek inkrimpen als de werkgelegenheid met zo'n 50% afneemt. Voor de industrie moet die afname zelfs meer dan 80% zijn. Feitelijk gaat het dan om faillissementssituaties of fundamentele herlocatie-afwegingen.

<sup>20</sup> Dit blijkt onder meer uit een evaluatie van de BLM door het Planbureau voor de Leefomgeving en een evaluatie van Erik Louw en Han Olden (2016), [hier](#) te raadplegen.

<sup>21</sup> EIB (2022), Actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen. Ontwikkeling van de werkgelegenheid en arbeidsproductiviteit tot 2032 naar 18 bedrijfstakken en 40 COROP-gebieden.

Beleidskeuzes en -ambities kunnen echter grote impact hebben op onder andere de ruimtevraag. Een goed voorbeeld daarvan is de provincie Utrecht, dat ook met grote ruimtedruk te maken heeft. Hier zijn verschillende keuzes gemaakt om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren:

- In de Ruimtelijke Economische Strategie (RESU) is gekozen om nieuwvestiging van 'XXL-logistiek' niet meer te faciliteren.
- In het door PS vastgestelde 'kader regionaal programmeren' heeft de provincie de regiogemeenten uitgangspunten meegegeven waarbinnen ze moeten opereren. Hierin is onder meer opgenomen dat circa 10% van de geprognosticeerde ruimtevraag niet wordt geaccommodeerd en dat 20 tot 30% van de behoefte wordt afgedekt door intensiveren/herstructureren van bestaande bedrijventerreinen. Dit is een inspanningsopgave die betrokken wordt bij de regionale programmering.
- Deze keuzes en uitgangspunten gaan gepaard met flankerende maatregelen zoals de inzet van Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) als uitvoeringsorganisatie en een aanvullende financiering vanuit de provincie aan OMU van € 30 miljoen voor de eerste vier jaar.

Het is dus belangrijk om te beseffen dat de geraamde uitbreidingsvraag niet zonder meer een 'gegeven' is, maar dat hier invloed op uitgeoefend kan worden. Beleidskeuzes kunnen de totale ruimteclaim op bedrijventerreinen verkleinen (door bijvoorbeeld actief in te zetten op intensiveren) of vergroten (zoals het actief verplaatsen van bedrijven vanuit het buitengebied naar een formeel bedrijventerrein).

### Behoefteraming is een saldobenadering

De geraamde uitbreidingsvraag is een saldo-benadering: positieve en negatieve uitkomsten van sectoren vallen tegen elkaar weg. Vertaald naar ruimtevraag betekent dit dat op termijn bestaande locaties vrijvallen en hier – in potentie – nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. De vraag is hoe het (bestaande, vrijkomende) aanbod aansluit bij de wensen en eisen van de zoekende partij. Inzicht in de kwalitatieve kant van vraag en (bestaand, mogelijk vrijkomend) aanbod wordt in deze context dus extra belangrijk. De behoefteraming gaat dus niet alleen over nieuwe terreinen; juist de bestaande voorraad is van groot belang. Het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via herstructurering, is van belang om een deel van de vraag ook binnen die bestaande voorraad te laten landen.

In de praktijk zit vaak een gat tussen vrijval en herbenutting van ruimte. Herontwikkeling vraagt tijd, waardoor ook rekening gehouden moet worden met een bepaalde schuifruimte: beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod om in de behoefte van bedrijven te kunnen voorzien terwijl ondertussen de vrijgevallen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld.

Een negatieve uitbreidingsvraag betekent dus ook niet dat er helemaal geen ruimtevraag is. Bedrijven kunnen om kwalitatieve redenen een vervangingsvraag hebben naar een andere locatie. Zoals door veranderende huisvestingswensen en eisen – bijvoorbeeld door krimpende ruimtevraag – en door ontwikkelingen in de omgeving van het bedrijf (ruimtelijk, wetgeving, et cetera).

## 3.6 Vertaling vraag naar werkmilieus

De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. Per sector wordt een verwachting uitgesproken over de drie prognoseparameters (werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt) en zo wordt per sector de ruimtevraag in beeld gebracht. Dit is de basis van de BLM-methodiek, ontwikkeld door het CPB/PBL. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakening. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefab-fabriek (productie) begint.

Om tot een praktische en werkbare behoefteraming te komen, kijken we daarom naar andere aspecten die kwalitatief onderscheidend zijn. Wij zien twee kenmerken die het meest bepalend zijn in ruimtelijk relevant onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen:

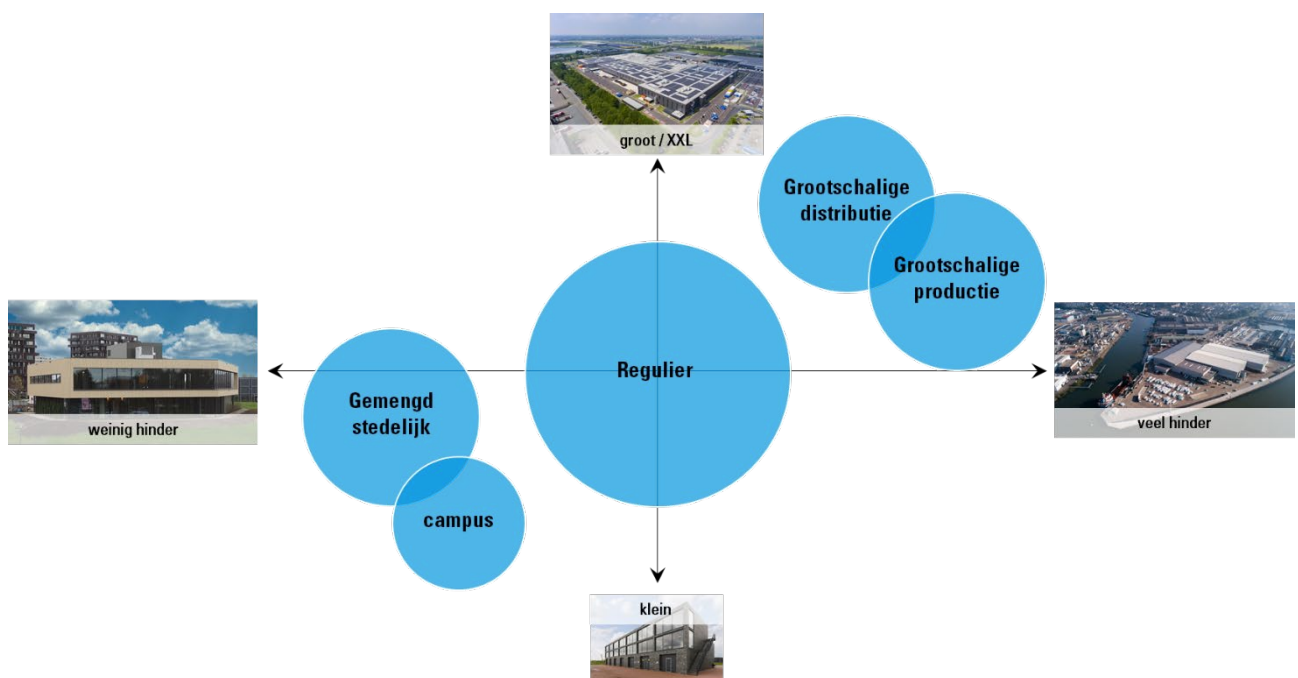
1. De activiteit van een bedrijf, en daarmee de mate van hinder
2. De omvang van een bedrijf (klein/middelgroot versus groot/XL)

In onderstaand figuur hebben we deze twee kenmerken op twee assen uiteengezet, waarmee een matrix van typen werkmilieus ontstaat. Een indeling is nooit met een schaartje te knippen, maar we zien grofweg vijf onderscheidende typen werkmilieus. Let op: een werkmilieu is niet hetzelfde als een bedrijventerrein. Er kan bijvoorbeeld ook behoefte zijn aan grootschalige productie (HMC) op een binnenstedelijk terrein. Een uitgebreidere toelichting op de (kenmerken van de) werkmilieus vindt u in bijlage C.

1. **Gemengd stedelijk** lichte bedrijvigheid, stadsverzorgend, klein tot middelgroot.
2. **Campus/innovatiedistrict**: locaties primair gericht op R&D-activiteiten.
3. **Regulier**: reguliere bedrijventerreinactiviteiten als handel, bouw, productie, logistiek en transport (denk aan stadsdistributie, PostNL en DHL hubs). Overwegend (boven)lokale bedrijvigheid van kleine tot middelgrote omvang.
4. **Grootschalige distributie (> 3 ha<sup>22</sup>)**: grootschalige distributie en warehousing, (boven)regionaal.
5. **Grootschalige productie**: grootschalige (overwegend vanaf 1 ha) productie, assemblage, recycling, et cetera. In toenemende mate circulair, veelal regionaal georiënteerd, maar gaat ook om hoogwaardige bedrijven die internationale oriëntatie hebben. Deze ruimtevraag bestaat voor een groot deel uit Hoge Milieucategorie (HMC) bedrijven.

De uitbreidingsvraag vanuit de verschillende sectoren vertalen we naar deze vijf typen werkmilieus. Vervolgens beoordelen we het harde planaanbod vanuit de (ruimtelijk relevante) kenmerken die bij elk werkmilieu passen, zoals kavelomvang en milieucategorie. Op die manier maken we een confrontatie van vraag en aanbod per werkmilieu en wordt duidelijk wat de kwalitatieve behoefte is.

**Figuur 5: Schematische weergave werkmilieus bedrijventerreinen**



<sup>22</sup> Vraag in dit segment kan deels ook kleiner zijn dan 3 ha, indien het gaat om doorgroei/uitbreiding van bestaande bedrijven die groter zijn dan 3 ha.



# 4 Totaalbeeld behoefte Noord-Brabant

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming voor de provincie als geheel. In de volgende hoofdstukken lichten we de behoefteraming per regio toe en gaan we uitgebreid in op de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie). In dit hoofdstuk beschrijven we bondig de resultaten op totaalniveau van provincie Noord-Brabant.

## 4.1 Ruimtevrage

### 4.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende tien jaar, en een doorkijk naar 2040. Voor de kwalitatieve vertaling van de vraag en de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot en met 2030.

#### Totale vraag op provincieniveau

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in provincie Noord-Brabant in de periode 2022 tot en met 2030 is **888 tot 1.236 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 99 tot 137 hectare in de periode 2022 tot en met 2030; beduidend hoger dan eerdere voorspellingen (zie 4.1.4)

In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van **354 tot 754 hectare** in Noord-Brabant. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt. Ten opzichte van de eerdere prognoses stijgt de ruimtevrage na 2030 echter fors door<sup>23</sup>. Dit vooral gestut door de ruimtelijke effecten van de energietransitie en circulaire economie op bedrijventerreinen.

**Tabel 6: Uitbreidingsvraag in provincie Noord-Brabant in netto hectare**

| Tijdsperiode ▼       | Scenario ► | EIB Laag | EIB Hoog |
|----------------------|------------|----------|----------|
| 2022 tot en met 2030 |            | 888      | 1.236    |
| 2031 tot en met 2040 |            | 354      | 754      |
| 2022 tot en met 2040 |            | 1.242    | 1.990    |

#### Vraag naar werkmilieu

De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefab-fabriek (productie) begint. Om tot een praktische en werkbaar behoefteraming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag naar vijf typen werkmilieus. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage A. Een toelichting op de werkmilieus vindt u in bijlage C. Uit de behoefteraming blijkt dat in de provincie de vraag het grootst is naar grootschalige distributie, het reguliere segment en grootschalige productie.

<sup>23</sup> Zowel in de prognose uit 2014 als 2018 werd voor de periode 2031-2040 per saldo een negatieve ruimtebehoefte. In 2014 ging het om een verwachte krimp van 175 hectare en in 2018 om een krimp tussen de 216 en 232 hectare. Alleen in het hoge scenario uit 2018 was nog sprake van een lichte toename van de ruimtebehoefte met 164 hectare.

**Tabel 7: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in provincie Noord-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030**

| Werkmilieu ▼                           | Scenario ► | EIB Laag   | EIB Hoog     |
|--|------------|------------|--------------|
| Campus/innovatiedistrict               |            | 33         | 55           |
| Gemengd stedelijk                      |            | 42         | 78           |
| Regulier                               |            | 211        | 302          |
| Grootschalige productie                |            | 147        | 215          |
| Grootschalige distributie (XXL > 3 ha) |            | 455        | 586          |
| <b>Totaal</b>                          |            | <b>888</b> | <b>1.236</b> |

### Vraag naar clusters

Specifiek is gevraagd naar de uitbreidingsvraag vanuit de Brabantse clusters. Provincie Noord-Brabant onderscheidt zes clusters: Agro & Food, Biobased, HTSM, Lifesciences, Maintenance en Logistiek. In 2020 heeft de provincie een vernieuwde afbakening van deze clusters vastgesteld. Deze afbakening is gemaakt middels de Standaard Bedrijfsindeling (SBI).

De clusters gaan dwars door sectoren heen. Alleen het cluster logistiek valt volledig binnen de sector logistiek en groothandel. De sector logistiek en groothandel is overigens wel breder dan het cluster logistiek. Ook de SBI-sectie 'Vervoer en opslag' is breder dan het cluster logistiek. Daarnaast bestaat er ook overlap tussen clusters. Er is met name overlap tussen (1) Agro & food en Biobased en (2) HTSM en Maintenance.

**Tabel 8: Aantal banen op bedrijventerreinen per cluster en relatie met (prognose)sectoren**

| Sector ▼                         | Cluster ► | Agro & Food   | Biobased      | HTSM           | Lifesciences  | Maintenance   | Logistiek     |
|----------------------------------|-----------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Landbouw                         |           | 600           | 0             | 0              | 0             | 0             | 0             |
| Afval, energie en water          |           | 0             | 0             | 500            | 0             | 0             | 0             |
| Voedingsmiddelenindustrie        |           | 23.000        | 23.000        | 0              | 0             | 0             | 0             |
| Chemische industrie              |           | 0             | 7.100         | 0              | 0             | 0             | 0             |
| HTSM                             |           | 4.700         | 0             | 85.600         | 3.000         | 12.100        | 0             |
| Overige maak- en procesindustrie |           | 0             | 27.300        | 10.100         | 6.800         | 0             | 0             |
| Bouw, handel en reparatie        |           | 0             | 0             | 0              | 0             | 0             | 0             |
| Logistiek en groothandel         |           | 18.000        | 0             | 0              | 4.800         | 0             | 52.300        |
| Consumentendiensten              |           | 9.000         | 0             | 0              | 0             | 0             | 0             |
| Dienstverlening & ICT            |           | 8.200         | 0             | 35.100         | 900           | 26.800        | 0             |
| Overheid, zorg en onderwijs      |           | 0             | 0             | 0              | 600           | 0             | 0             |
| <b>Totaal</b>                    |           | <b>63.600</b> | <b>57.500</b> | <b>131.300</b> | <b>16.100</b> | <b>38.900</b> | <b>52.300</b> |

In onderstaande tabel vindt u de uitbreidingsvraag per cluster en scenario voor de periode 2022 t/m 2030. Voor de berekening van de uitbreidingsvraag voor clusters is exact dezelfde methodiek gehanteerd als voor de sectoren, alleen dan op basis van de SBI-codes van de clusters. De ruimtevraag vanuit clusters kan niet bij elkaar opgeteld worden, vanwege de hiervoor genoemde overlap.

**Tabel 9: Uitbreidingsvraag naar cluster in provincie Noord-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030**

| Cluster ▼    | Scenario ► | EIB Laag | EIB Hoog |
|--------------|------------|----------|----------|
| Agro & Food  |            | 140      | 165      |
| Biobased     |            | 75       | 96       |
| HTSM         |            | 116      | 185      |
| Lifesciences |            | 8        | 13       |
| Maintenance  |            | 46       | 58       |
| Logistiek    |            | 190      | 229      |

Clusters afbakenen via SBI-codes kent nadelen. Op deze manier worden alle bedrijven binnen een bepaalde SBI-code tot een cluster gerekend, terwijl soms slechts een deel van deze bedrijven daadwerkelijk tot het cluster behoort. Een voorbeeld daarvan is het opnemen van software bedrijven tot het HTSM-cluster. Er is een duidelijke link tussen software bedrijven en het HTSM-cluster, maar niet alle software bedrijven behoren tot het HTSM-cluster. Er zijn andere manieren om clusters scherper in beeld te krijgen.

Een van deze manieren is door gebruik te maken van data van Innovatiespotter. Innovatiespotter (IS) is een bedrijf dat met Artificial Intelligence alle 2 miljoen Nederlandse – dus ook Noord-Brabantse – bedrijven doorlopend analyseert op gebied van innovatie, technologie en duurzaamheid. Op die manier identificeren zij alle (innovatieve) bedrijven die actief zijn in de topsectoren. Uiteraard kent ook deze manier beperkingen, maar via deze methode wordt specifiekere gekeken naar of een bedrijf tot een cluster behoort en in welke mate het innovatief is. Een vergelijking van het aantal bedrijven per cluster laat zien dat er grote verschillen bestaan. In Agro & Food, HTSM en Logistiek geeft de provinciale afbakening volgens Innovatiespotter-data een overschatting van het aantal bedrijven en voor Lifesciences een onderschatting<sup>24</sup>:

- Agro & Food: 1.931 bedrijven volgens provinciale afbakening versus 1.031 volgens Innovatiespotter;
- HTSM: 4.975 bedrijven volgens provinciale afbakening versus 1.658 bedrijven volgens Innovatiespotter;
- Lifesciences: 386 bedrijven volgens provinciale afbakening versus 880 volgens Innovatiespotter;
- Logistiek: 1.344 bedrijven volgens provinciale afbakening versus 852 volgens Innovatiespotter.

#### 4.1.2 Vervangingsvraag

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 168 hectare in Noord-Brabant tot en met 2040. Dit is circa 1,2% van de huidige uitgegeven voorraad. Voor circa 85 hectare is de verwachting dat de uitvoering van vervangingsvraag zich voordoet voor 2031.

**Tabel 10: Vervangingsvraag in provincie Noord-Brabant**

| Verwachte periode vervangingsvraag | 1. Opgegeven hectares aan transformatie door gemeenten | 2. Inschatting hectares waar daadwerkelijk vervangende ruimte voor nodig is (Stec Groep) |
|------------------------------------|--|--|
| 2022 t/m 2025                      | 132  | 52   |
| 2026 t/m 2030                      | 58   | 33   |
| na 2030                            | 130  | 83   |
| <b>Totaal</b>                      | <b>320</b>   | <b>168</b>   |

Bron: Stec Groep (2022), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten. Afgerond op hele hectaren.

#### 4.1.3 Additionele vraag en ruimteclaims

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. In de praktijk zien we dat deze zogenaamde witte raven voornamelijk grootschalige logistieke of industriële vestigers zijn. Of een ontwikkeling wel of niet additioneel is ten opzichte van de uitbreidingsvraag is niet in alle gevallen even helder. We zien een aantal kenmerken die een ontwikkeling als additioneel kunnen bestempelen:

- De ontwikkeling is incidenteel en grootschalig van aard.
- Het gaat om een ontwikkeling die qua omvang en activiteit duidelijk afwijkend is van de huidige regionale economische structuur en is dus niet te 'voorspellen' vanuit doorgroei van huidige bedrijvigheid en autonome vestigingsdynamiek.

Voorbeelden hiervan kunnen zijn de ontwikkeling van een grootschalige waterstof- of batterijfabriek, maar het kan bijvoorbeeld ook een zeer grootschalige logistieke vestiger zijn die qua omvang sterk afwijkend is van huidige logistieke bedrijven in Brabant. Vanuit de transities (energie, klimaat, circulair; zie ook H3) zijn er verschillende ontwikkelingen die op bedrijventerreinen kunnen landen. Hierbij gaat het in sommige gevallen ook om activiteiten die nieuw en afwijkend van de huidige economische structuur zijn en dus additioneel kunnen zijn. Ook zijn er ruimteclaims die niet direct het gevolg zijn van economische activiteit, maar vanuit algemeen nut wel een plek zoeken op een bedrijventerrein. Denk aan een hoogspanningsstation. In onderstaande tabel geven we een overzicht van ontwikkelingen vanuit transities die mogelijk voor additionele vraag en ruimteclaims zorgen. In de regiohoofdstukken gaan we dieper in op de potentiële additionele vraag per regio.

<sup>24</sup> Niet alle clusters worden ook door Innovatiespotter onderscheiden.

**Tabel 11: Voorbeelden van potentiële additionele vraag en ruimteclaims vanuit transitiepaden**

| Transitiepad                | Mogelijke activiteiten/vestigings  | Indicatieve omvang (netto hectare)  |
|-----------------------------|--|---|
| Circulaire en biobased bouw | Centraal cluster voor opslag en hoogwaardige recycling van secundaire bouwstoffen  | 10  |
|                             | Regionale bouw hubs/marktplaatsen voor modulaire bouwmaterialen  | 3 tot 5   |
|                             | Prefab bouw fabriek  | 2 tot 8   |
|                             | Fabriek voor biobased isolatiematerialen   | 3 tot 5   |
|                             | Testterreinen voor nieuwe circulaire en biobased bouwconcepten   | 1 tot 2   |
|                             | RWZI-grondstoffenfabriek   | Oplopend tot enkele hectares  |
| Groene landbouw             | Op- en overslag van biofuels en biomassa   | Vervangingsvraagstuk  |
|                             | Proeffabrieken, testlocaties rondom biobased industrie   | Enkele hectares   |
|                             | Kennissintensieve scale-ups en demobedrijven   | Enkele hectares   |
|                             | Productiefaciliteiten voor indoorfarming, plantaardige voeding en eiwitten, et cetera  | 1 tot 4   |
| Duurzame energie            | Waterstofproductie   | 1 hectare per 100 megawatt  |
|                             | Ruimte voor energieinfrastructuur, zoals transformator-, middenspannings- en hoogspanningsstations   | 1 tot 10  |
|                             | Productiefaciliteit van groengas   | Enkele hectares   |
|                             | Opslagfaciliteiten voor duurzame energie, zoals grootschalige (systeem)batterijen, maar ook waterstofopslag en power-to-gas  | Functiespecifiek  |
|                             | Zonne-energie (door benutten van daken, zonnepanelen boven parkeerplaatsen of slimme combinaties met windenergie hoeft dit geen tot weinig extra ruimte te vragen)                                   | -   |
|                             | Wind-energie (rondom de molen kunnen andere activiteiten plaatsvinden, zoals teelt van biobased materiaal en zonnepanelen; afstand tussen twee windturbines is standaard vijf keer de rotordiameter) | 0,1 ha per turbine  |
|                             | Batterijfabriek  | 50 tot 100 hectare, mede afhankelijk van output in GWh/jaar. Per GWh gaat het om circa 3 tot 4 hectare. Gemiddelde batterijfabriek genereert 15-25 GWh output |

#### 4.1.4 Totale ruimtevrage

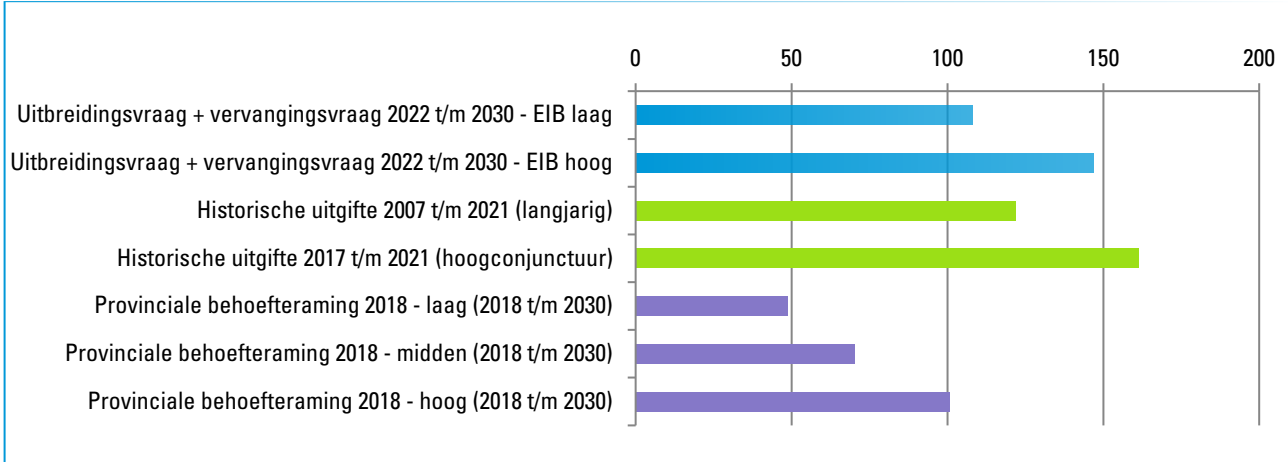
##### Totale ruimtevrage in perspectief

De totale ruimtevrage bestaat uit de uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag. De bandbreedte van de totale ruimtevrage in provincie Noord-Brabant in de periode 2022 tot en met 2030 is **973 tot 1.321 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vrage van circa 108 tot 147 hectare. De bovenkant van de bandbreedte van deze prognose ligt tussen het uitgiftetempo in de afgelopen 5 jaar en de langjarige (2007-2021) historische uitgifte in de provincie.

De nieuwste prognose ligt aanzienlijk hoger dan de prognose uit 2018<sup>25</sup>, zo valt uit onderstaande grafiek te lezen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn een veel gunstigere werkgelegenheidsprognose (EIB) en de versterkte ruimtelijke impact van transitie als de energietransitie, circulaire economie en digitalisering. Een van de triggers hiervoor is de COVID-19-pandemie, die ingezette trends en transitie (waaronder ook online kopen en 'digitaal werken') in een hogere versnelling heeft gezet, bedrijven anders heeft doen kijken naar de organisatie van hun toeleveringsketen (buffers, back-ups) en ook leidt tot inhaalvraag na de lockdowns. Tot slot is ook de bestaande bedrijventerreinenvoorraad 'heet'. Aanbod/leegstand is laag en eindgebruikers, ontwikkelaars en beleggers zijn er als de kippen bij als er iets beschikbaar komt.

<sup>25</sup> En nog veel hoger dan de prognose uit 2014 (Bureau Buiten in opdracht van provincie Brabant). Deze raamde een jaarlijkse ruimtebehoefte van zo'n 65 hectare netto voor de totale provincie.

**Figuur 6: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag en historische uitgifte in netto ha in Noord-Brabant**



## 4.2 Aanbod

### 4.2.1 Bestaande voorraad

#### Leegstand

Het totale aanbod van panden op bedrijventerreinen in Noord-Brabant bedraagt volgens onze Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen circa 1.304.000 m<sup>2</sup> bvo (peildatum januari 2022, gebaseerd op data van Funda in Business). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen op circa 2,1%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2019) zien we voor Noord-Brabant een leegstandspercentage van circa 1,1%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op provincieniveau onder frictieleegstand zit. De beperkte leegstand die er is concentreert zich in de oudere, incurante panden met bijvoorbeeld ook een slechte energiehuishouding. Er is kortom sprake van flinke krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Noord-Brabant. Gevolg hiervan zijn onder meer stijgende vastgoedprijzen (ook zonder kwaliteitsverbetering), verdringing van bepaalde sectoren en MKB-ers die geen volgende stap kunnen maken. Regionaal en lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan.

**Tabel 12: Aanbod en leegstand op bedrijventerreinen per regio**

| Regio     | Aanbodpercentage o.b.v. Funda in Business | Leegstandspercentage CBS |
|-----------|---|--------------------------|
| Midden    | 3,1%                                      | 0,9%                     |
| Noordoost | 0,9%                                      | 0,9%                     |
| West      | 2,1%                                      | 1,4%                     |
| Zuidoost  | 2,3%                                      | 1,1%                     |

Bron: CBS, 2019 en Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen (Stec Groep, 2022, gebaseerd op data Funda in Business).

#### Kwaliteit bestaande voorraad

Van de totale marktdynamiek van bedrijven landt zo'n 40 tot 50% op nieuw uitgegeven kavels. Dat betekent dat 50 tot 60% van de marktdynamiek in de bestaande voorraad landt, via herontwikkeling, nieuwbouw binnen de bestaande voorraad of koop/huur van bestaand vastgoed. Aandacht voor de kwaliteit van de

bestaande voorraad is dus minimaal zo belangrijk. De provincie en regio's zijn al bezig met het onderzoeken van mogelijkheden om de bestaande voorraad te versterken en optimaal te benutten. Zo zijn er onderzoeken uitgevoerd naar de potentie voor vestiging van XXL-logistiek op herontwikkellocaties in opdracht van de provincie en heeft regio Hart van Brabant een onderzoek uit laten voeren naar intensiveringsmogelijkheden op de bestaande bedrijventerreinen. De provincie is bovendien bezig met een project genaamd 'Grote Oogst' waarbinnen 13 bedrijventerreinen zijn aangewezen die grote oogst op het gebied van verduurzaming kunnen opleveren.

Op basis van IBIS kunnen we een indicatie geven van het aandeel van de voorraad dat verouderd is. Op provincieniveau blijkt dat zo'n 1.500 hectare als verouderd bestempeld is. Dat is circa 12% van de totale uitgegeven voorraad.

**Tabel 13: Indicatie veroudering bestaande bedrijventerreinen**

| Regio     | Netto oppervlakte verouderd | % verouderd van totale uitgegeven voorraad |
|-----------|-----------------------------|--|
| Midden    | 127                         | 6%   |
| Noordoost | 178                         | 6%   |
| West      | 852                         | 21%  |
| Zuidoost  | 344                         | 10%  |
| Totaal    | 1.501                       | 12%  |

Bron: Provincie Noord-Brabant, IBIS Noord-Brabant 2022.

#### 4.2.2 Hard en zacht planaanbod

Er is in de provincie per 1-1-2022 nog zo'n 625 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen en bouwrijp zijn en plannen die zijn vastgesteld in een bestemmingsplan maar nog niet direct uitgeefbaar zijn. Daarnaast is er in totaal zo'n 1.238 hectare aan zachte plannen. In onderstaande tabel is het harde en zachte aanbod naar regio weergegeven op basis van de indeling in categorieën van de provincie.

**Tabel 14: Overzicht planaanbod naar planstatus per 1-1-2022\***

| Regio     | Bouwrijpe grond | Vastgesteld, niet direct uitgeefbaar | Extra te ontwikkelen plannen conform regionale afspraken | Te ontwikkelen bij concrete marktvrage | Overige plannen / strategische reserves |
|-----------|-----------------|--------------------------------------|--|--|---|
| Midden    | 40              | 45                                   | 28   | 138                                    | 14                                      |
| Noordoost | 117             | 5                                    | 77   | 115                                    | 11                                      |
| West      | 109             | 176                                  | 48   | 88                                     | 288                                     |
| Zuidoost  | 91              | 43                                   | 132  | 178                                    | 121                                     |
| Totaal    | 357             | 268                                  | 284  | 519                                    | 434                                     |

Bron: Provincie Noord-Brabant (2022). \*Afgerond op hele getallen

#### 4.3 Behoeft (confrontatie vraag-aanbod)

##### TOELICHTING CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

- De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2022 tot en met 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2022 tot en met 31-12-2030 en zetten daar het harde planaanbod per 1-1-2022 tegen af.
- We zien in de praktijk dat het uitgifteniveau ook na 1-1-2022 op een hoog niveau ligt. Dat betekent dat de gepresenteerde aanbodcijfers mogelijk niet helemaal overeen komen met de ervaren werkelijkheid van vandaag. Tegelijkertijd is het zo dat die gerealiseerde uitgiften feitelijk het effectueren van de uitbreidingsvraag zijn. Dat betekent dat vraag en aanbod evenredig zijn afgenomen in de tussentijd.
- In het harde planaanbod zitten ook locaties die nu nog niet direct uitgeefbaar zijn. We gaan er van uit dat dit aanbod wel voor 2031 op de markt komt, en dus meegenomen moet worden in de confrontatie tot en met 2030.

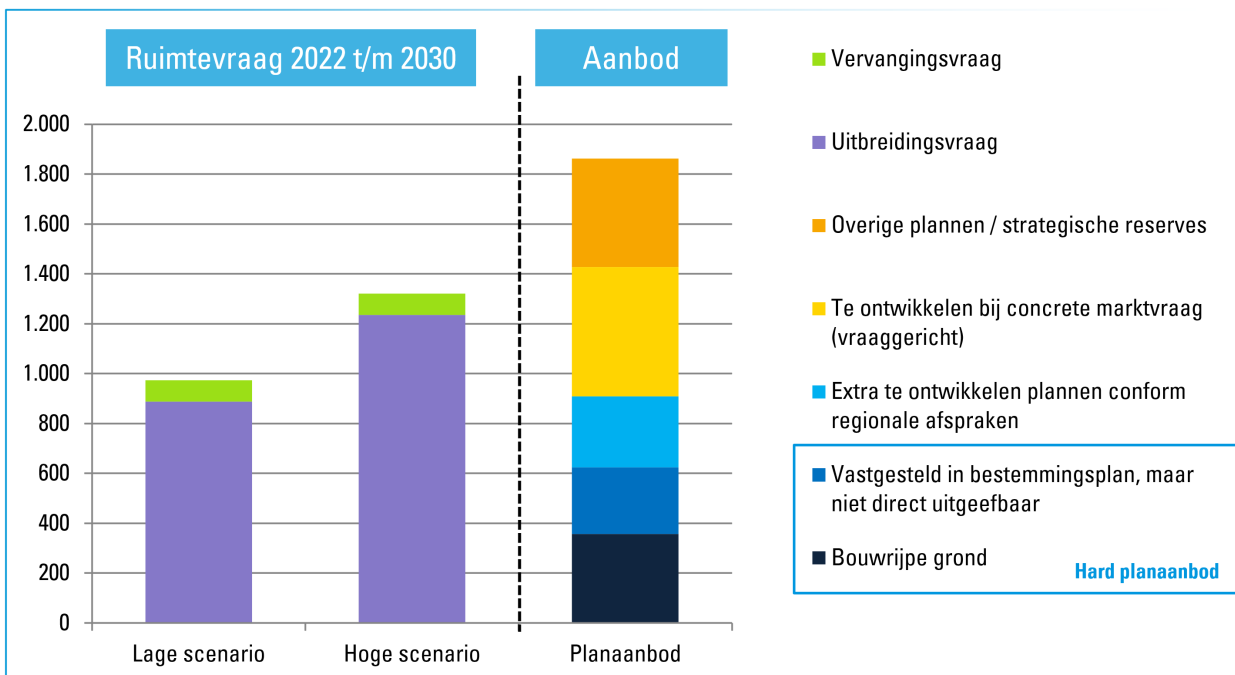


### 4.3.1 Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

#### Totaalniveau Noord-Brabant

We confronteren de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) met het harde planaanbod. In zowel het EIB Laag als het EIB Hoog scenario is er meer vraag dan aanbod. Er is in het EIB Laag scenario een behoefte aan 348 hectare tot en met 2030. In het EIB Hoog scenario is sprake van een behoefte van circa 696 hectare tot en met 2030.

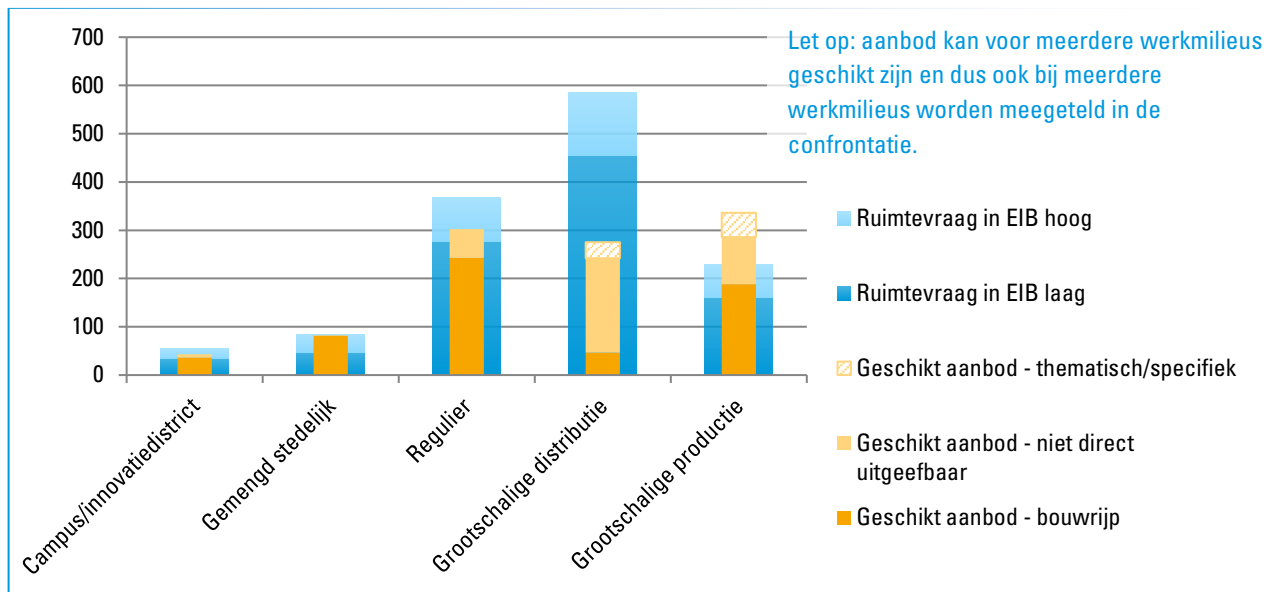
**Figuur 7: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Noord-Brabant in netto hectare (2022 t/m 2030)**



### 4.3.2 Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

We confronteren de vraag per type werkmilieu (4.1.1, zie tabel 7) met een kwalitatieve beoordeling van het aanbod. Deze beoordeling vindt u in de regiohoofdstukken (5 t/m 8). Ook van de vervangingsvraag hebben we een inschatting gemaakt van het benodigde type werkmilieu. We zetten de ruimtevraag in de twee scenario's per werkmilieu af tegen het aanbod dat als geschikt beoordeeld is voor dat werkmilieu, zie onderstaand figuur. Hierbij kan dus sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie geschikt zijn. We brengen in dit hoofdstuk de confrontatie alleen visueel in beeld. In de regiohoofdstukken leest u de interpretatie en conclusies per regio, omdat dit ook vooral een regionaal vraagstuk is.

**Figuur 8: Vraag-aanbodverhouding per type werkmilieu in provincie Noord-Brabant, in netto hectare**



Er is één segment dat wel regio overstijgend is, namelijk grootschalige logistiek. Ruimtevrage vanuit grootschalige logistiek is namelijk primair gericht op de grote vervoerscorridors, die regio en provincie overstijgend zijn. We zien binnen dit segment echter geen sterke onderlinge concurrentie tussen locaties, vooral vanwege de vraag die het aanbod flink overstijgt. De opgaven voor het ontwikkelen van nieuw hard planaanbod voor grootschalige logistiek zijn het grootst in Midden- en Zuidoost-Brabant (zie ook regiohoofdstukken). In Hart van Brabant zijn diverse zachte plannen die in die behoefte kunnen voorzien. In regio Zuidoost-Brabant is op dit moment één zacht plan dat zich specifiek op deze doelgroep richt: de uitbreiding van Westfields in Oirschot (circa 11 ha). Over de invulling van het beschikbare aanbod op Westfields zijn door de provincie en regio echter al afspraken gemaakt, ASML wil hier een logistiek centrum gaan ontwikkelen.

**Tabel 15: Grootschalige locaties met hard planaanbod per 1-1-2022 gericht op grootschalige logistiek**

| Corridor       | Regio | Gemeente       | Bedrijventerrein                  | Uitgeefbaar (ha) | Toevoeging  |
|----------------|-------|----------------|-----------------------------------|------------------|---|
| A58            | M     | Tilburg        | Wijkevoort                        | 42               | Niet alleen voor grootschalige logistiek, smart industry en-logistics   |
| A59            | M     | Waalwijk       | Insteekhaven                      | 12               | Watergebonden   |
| A59 / A50 / A2 | NO    | Bernheze       | Heesch-West                       | 50               | Niet alleen voor grootschalige logistiek  |
| A16 / A59      | W     | Moerdijk       | Logistiek Park Moerdijk           | 142              | Logistiek > 5 ha  |
| A73            | NO    | Land van Cuijk | Regionaal Bedrijvenpark Laarakker | 14               | Niet alleen voor grootschalige logistiek  |
| A4             | W     | Steenbergen    | AFC Nieuw Prinsenland             | 35               | Agro gerelateerd terrein met specifiek profiel waar onder voorwaarden ook grootschalige logistiek kan landen. |

De interesse in grootschalige logistieke kavels is op dit moment zo groot dat op een groot deel van het nieuw te ontwikkelen aanbod al opties of reserveringen liggen. De ervaren werkelijkheid is dan ook dat er niet of nauwelijks nog aanbod beschikbaar is, zo blijkt ook uit de gesprekken met marktpartijen en regio's. Tegelijkertijd constateren we dat een aanzienlijk deel van deze opties en reserveringen komen vanuit ontwikkelaars/beleggers, waarbij niet altijd duidelijk is of daar al een eindgebruiker achter zit. We komen in onze adviezen terug op hoe om te gaan met dit type uitgifte.

# 5 Behoefteraming Hart van Brabant

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming voor regio Hart van Brabant. We lopen de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie) stap voor stap langs en sluiten vervolgens af met conclusies en adviezen. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlage. Ook vindt u hier een verslag van de marktconsultatie dat is gebruikt als input voor dit hoofdstuk.

## 5.1 Ruimtevrage

### 5.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende negen jaar (t/m 2030), en een doorkijk naar 2040. Voor de kwalitatieve vertaling van de vraag en de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot en met 2030.

#### Totale vraag op regioniveau

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Hart van Brabant in de periode 2022 tot en met 2030 is **172 tot 241 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 19 tot 27 hectare in de periode 2022 tot en met 2030; beduidend hoger dan eerdere voorspellingen (zie 5.1.4)

In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa **100 tot 167 hectare** in Hart van Brabant. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt. Ten opzichte van de eerdere prognoses stijgt de ruimtevrage na 2030 echter aanzienlijk door<sup>26</sup>. Dit vooral gestut door de ruimtelijke effecten van de energietransitie en circulaire economie op bedrijventerreinen.

**Tabel 16: Uitbreidingsvraag in Hart van Brabant in netto hectare**

| Tijdsperiode ▼       | Scenario ► | EIB Laag | EIB Hoog |
|----------------------|------------|----------|----------|
| 2022 tot en met 2030 |            | 172      | 241      |
| 2031 tot en met 2040 |            | 100      | 167      |
| 2022 tot en met 2040 |            | 271      | 407      |

#### Vraag naar werkmilieu

De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefab-fabriek (productie) begint. Om tot een praktische en werkbaar behoefteraming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag naar vijf typen werkmilieus. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage A. Een toelichting op de werkmilieus vindt u in bijlage C. Uit de behoefteraming blijkt dat in Hart van Brabant de vraag het grootst is naar het reguliere segment en grootschalige distributie.

<sup>26</sup> In 2014 werd voor de periode 2031-2040 een negatieve ruimtevrage van 6 hectare voorspeld voor regio Hart van Brabant. De prognose uit 2018 was een stuk positiever en verwachtte voor die periode een vraag 25 tot 104 hectare.

**Tabel 17: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Hart van Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030**

| Werkmilieu ▼                           | Scenario ► | EIB Laag   | EIB Hoog   |
|--|------------|------------|------------|
| Campus/innovatiedistrict               |            | 7          | 10         |
| Gemengd stedelijk                      |            | 10         | 17         |
| Regulier                               |            | 39         | 56         |
| Grootschalige productie                |            | 19         | 27         |
| Grootschalige distributie (XXL > 3 ha) |            | 96         | 131        |
| <b>Totaal</b>                          |            | <b>172</b> | <b>241</b> |

### Vraag naar clusters

In onderstaande tabel vindt u de uitbreidingsvraag per cluster en scenario voor de periode 2022 t/m 2030. Voor de berekening van de uitbreidingsvraag voor clusters is exact dezelfde methodiek gehanteerd als voor de sectoren, alleen dan op basis van de SBI-codes van de clusters. De ruimtevraag vanuit clusters kan niet bij elkaar opgeteld worden, vanwege overlap tussen clusters. De vraag vanuit clusters wijkt af van de vraag vanuit sectoren (er is bijvoorbeeld een cluster HTSM en een sector HTSM) vanwege de verschillen in afbakening en daardoor ook verschillen in prognoseparameters als locatietypevoorkeur en terreinquotiënt. Voor verdere toelichting op de clusters zie ook paragraaf 4.1.1.

**Tabel 18: Uitbreidingsvraag naar cluster in Hart van Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030**

| Cluster ▼    | Scenario ► | EIB Laag | EIB Hoog |
|--------------|------------|----------|----------|
| Agro & Food  |            | 31       | 36       |
| Biobased     |            | 19       | 27       |
| HTSM         |            | 10       | 12       |
| Lifesciences |            | 1        | 1        |
| Maintenance  |            | 2        | 2        |
| Logistiek    |            | 38       | 53       |

### 5.1.2 Vervangingsvraag

Vervangingsvraag geven we in dit onderzoek op twee manieren weer:

1. Het totale oppervlakte dat nu tot de bedrijventerreinenvoorraad behoort, maar waarvan gemeenten hebben aangegeven dat deze getransformeerd gaat worden naar een andere functie.
2. Het te transformeren oppervlakte dat nu nog in gebruik is bij bedrijven en waarvoor verwacht wordt dat ook daadwerkelijk vervangende ruimte nodig is op een bedrijventerrein elders.

Het is aan gemeenten, regio's en provincie om concrete afspraken te maken hoe hier mee om te gaan in de regionale programmering. Op dit moment wordt hier nog geen eenduidig beleid op gevoerd. In onze adviezen komen we hier op terug. In de rest van dit hoofdstuk en de behoefteraming rekenen we met de vervangingsvraag uit methode 2.

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 3 hectare in Hart van Brabant tot en met 2030. Dit is circa 0,1% van de huidige uitgegeven voorraad. Voor circa 3 hectare verwachten we dat de vervangingsvraag vóór 2026 concreet wordt. Deze vervangingsvraag doet zich voor in Tilburg. Daarnaast is er voor 17 hectare aan vervangingsvraag nog onbekend wanneer dit gaat spelen.

**Tabel 19: Vervangingsvraag Hart van Brabant**

| Verwachte periode vervangingsvraag | 1. Opgegeven hectares aan transformatie door gemeenten | 2. Inschatting hectares waar daadwerkelijk vervangende ruimte voor nodig is (Stec Groep) |
|------------------------------------|--|--|
| 2022 t/m 2025                      | 3  | 3  |
| 2026 t/m 2030                      | 0  | 0  |
| na 2030                            | 28   | 17   |
| <b>Totaal</b>                      | <b>32</b>  | <b>20</b>  |

Bron: Stec Groep (2022), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten. Afgerond op hele hectaren.

In bijlage B vindt u een lijst met alle door de regiogemeenten opgegeven transformatieplannen in Hart van Brabant. Ook leest u daar hoe de opgegeven transformatieplannen zijn omgezet naar verwachte vervangingsvraag in de vraag-aanbodconfrontatie.

### 5.1.3 Additionele vraag

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. In de praktijk zien we dat deze zogenaamde witte raven voornamelijk grootschalige logistieke of industriële vestigers zijn.

Regio Hart van Brabant heeft een bewezen staat van dienst als het gaat om het aantrekken van grootschalige logistieke vestigers (o.a. Bol.com, De Bijenkorf, Decathlon). De komst en (door)groei van dit soort vestigers zit dan ook grotendeels in de historische ontwikkelingen van vestigingsdynamiek en werkgelegenheidsontwikkeling van de regio verweven. Dat is de reden dat we dit soort vestigers voor Hart van Brabant beschouwen als onderdeel van de autonome vestigingsdynamiek en uitbreidingsvraag. Pas wanneer deze vestigers echt nadrukkelijk afwijken (qua type activiteit, omvang, etc.) van de historische vestigingsdynamiek en werkgelegenheidsontwikkeling ('het DNA') van de regio kunnen deze als additionele vraag worden beschouwd. Overigens, in het algemeen merken we in de regio toenemende terughoudendheid met het nog willen en kunnen vestigen van nieuwe grootschalige (logistieke) vestigers die van buiten komen. Dit vanwege de schaarse aan uitgifbare kavels en de grote ruimtevrage vanuit bestaande en gewortelde (MKB) bedrijven.

Wel zien we potentiële additionele vraag voor Hart van Brabant vanuit trends en transitie. In hoofdstuk 4 geven we een overzicht van mogelijke ontwikkelingen waar aan gedacht kan worden en indicatieve omvang. Voor Hart van Brabant is het goed denkbaar dat er bijvoorbeeld een regionale bouwstoffenhub wordt ontwikkeld. Ook zien we tot nu toe geen (grootschalige) prefab woningbouwfabrieken in Hart van Brabant. Hoewel dit niet per se in elke regio gevestigd hoeft te zijn, is de regio wel aantrekkelijk voor een dergelijke ontwikkeling gezien de verstedelijkingsopgave in en rondom Tilburg. Daarnaast kunnen bedrijventerreinen in beeld komen voor energie-infrastructuur (zoals transformatorstations, opslag van energie, et cetera).

Op voorhand is niet direct te kwantificeren hoe groot de additionele vraag vanuit dit soort ontwikkelingen per regio gaat zijn. In de regionale programmeringsafspraken kan op basis van concrete initiatieven en plannen die er bij o.a. gemeenten en netbeheerders zijn, een verdere concretisering van de totale omvang plaatsvinden.

### 5.1.4 Totale ruimtevrage

#### Totale ruimtevrage in perspectief

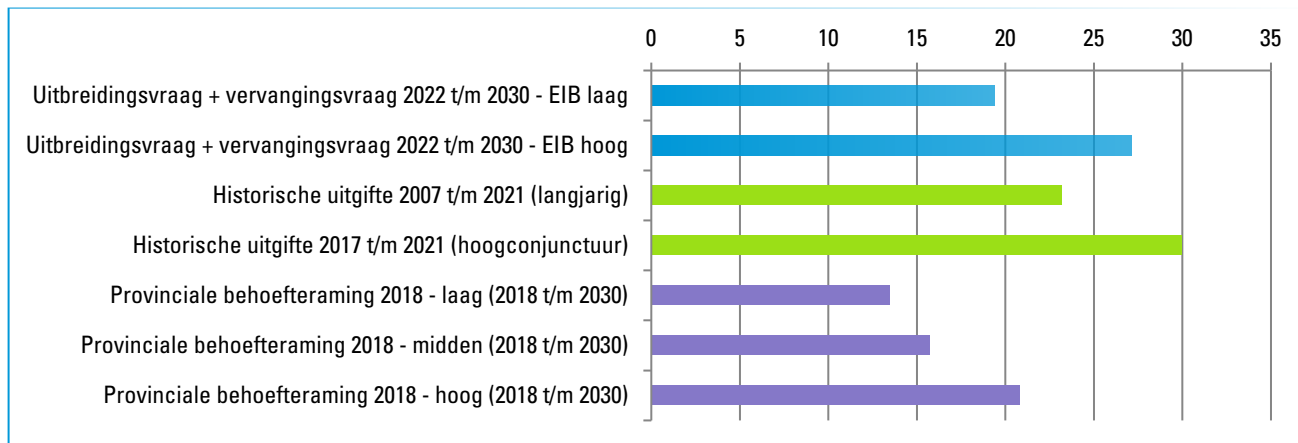
De totale ruimtevrage bestaat uit de uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag. De bandbreedte van de totale ruimtevrage in Hart van Brabant in de periode 2022 tot en met 2030 is **175 tot 244 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 19 tot 27 hectare. De bovenkant van de bandbreedte ligt boven de langjarige (2007-2021) historische uitgifte in de regio. De historische uitgiftes dienen enkel om de geraamde hectares in perspectief te plaatsen: om hoeveel hectare per jaar gaat het? En hoe verhoudt dat zich tot wat er de afgelopen jaren is uitgegeven? We laten zowel een langjarige (inclusief conjunctuureffecten) als de laatste periode van hoogconjunctuur zien. Historische uitgiftes worden uiteraard beïnvloed door beschikbaarheid en markttechnische geschiktheid van het aanbod.

De nieuwste prognose ligt aanzienlijk hoger dan de prognose uit 2018<sup>27</sup>, zo valt uit onderstaande grafiek te lezen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn een veel gunstigere werkgelegenheidsprognose (EIB) en de

<sup>27</sup> En nog veel hoger dan de prognose uit 2014 (Bureau Buiten in opdracht van provincie Brabant). Deze raamde een jaarlijkse vraag van circa 13 hectare voor Hart van Brabant.

versterkte ruimtelijke impact van transitie als de energietransitie, circulaire economie en digitalisering. Een van de triggers hiervoor is de COVID-19-pandemie, die ingezette trends en transitie (waaronder ook online kopen en 'digitaal werken') in een hogere versnelling heeft gezet, bedrijven anders heeft doen kijken naar de organisatie van hun toeleveringsketen (buffers, back-ups) en ook leidt tot inhaalvraag na de lockdowns. Tot slot is ook de bestaande bedrijventerreinenvoorraad 'heet'. Aanbod/leegstand is laag en eindgebruikers, ontwikkelaars en beleggers zijn er als de kippen bij als er iets beschikbaar komt.

**Figuur 9: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage en historische uitgifte in netto ha in Hart van Brabant**



Volgens de meest recente IBIS-cijfers lag er begin 2022 zo'n 45 hectare aan bedrijventerrein onder optie in de regio. Dat is een stuk hoger dan de verwachte gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage. Hier zijn een aantal mogelijke verklaringen voor. De ruimtevrage naar bedrijventerreinen volgt de golven van de conjunctuur: in tijden van economische groei ligt de ruimtevrage op een hoog niveau. Daarnaast zien we in de praktijk dat niet alle opties binnen een jaar gerealiseerd worden of soms zelfs helemaal niet. Wel onderstreept deze 45 hectare aan opties de hoge ruimtedruk op bedrijventerreinen die op dit moment door zowel gemeenten als marktpartijen wordt ervaren.

## 5.2 Aanbod

### 5.2.1 Bestaande voorraad

#### Leegstand

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Hart van Brabant bedraagt circa 380.300 m<sup>2</sup> bvo (peildatum januari 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 3,1%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder of rond een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Andersom kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2019) zien we voor het totaal van de gemeenten in Hart van Brabant een leegstandspercentage van circa 0,9%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op regioniveau onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Hart van Brabant. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, er zijn op basis van bovenstaande analyses echter geen gemeenten met een problematisch hoge leegstand.



### Herontwikkeling en beter benutten

In 2021 is in opdracht van provincie Noord-Brabant een onderzoek uitgevoerd in Midden- en West-Brabant naar de potentie voor herontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen, specifiek voor grootschalige logistiek<sup>28</sup>. Daaruit blijkt dat circa 100 hectare in Midden- én West-Brabant op korte termijn kansrijk is voor herontwikkeling. Dit zijn hoofdzakelijk plekken waar al actief herontwikkeling speelt. Er wordt geschat dat daarnaast nog eens circa 100 hectare op middellange en lange termijn mogelijk kansrijk is voor herontwikkeling naar grootschalige logistiek. Bij deze hectares gaat het niet om ruimtewinst maar om een deel van de marktdynamiek die in de bestaande voorraad landt (zie ook paragraaf 4.2). Dit zijn ontwikkelingen die door de markt zelf worden opgepakt. We zien in de afgelopen jaren dat in Hart van Brabant zo'n 20% van de totale marktdynamiek via herontwikkeling in de bestaande voorraad landt.





Daarnaast is in 2022 een onderzoek gedaan naar de potentie om bestaande bedrijventerreinen beter te benutten<sup>29</sup>. Daaruit blijkt dat op de bestaande terreinen in de meeste gevallen een ruimtewinst van zo'n 5% tot 10% mogelijk is, door kavels intensiever te benutten en optimaal gebruik te maken van planologische mogelijkheden.

Bij deze kansen in de bestaande voorraad en mogelijke ruimtewinst zijn nuances op zijn plaats. Niet voor elk type bedrijf is intensivering kansrijk, bijvoorbeeld door het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt (zoals buitenopslag) en eisen die gesteld worden (zoals parkeren, groen, wateropvang). Ook heeft niet elk bedrijf de mogelijkheden en middelen om intensivering te realiseren. Het realiseren van ruimtewinst in de bestaande voorraad is bovendien een langjarig proces dat forse inzet van middelen vraagt.

### 5.2.2 Hard planaanbod

Er is in de regio per 1-1-2022 nog zo'n 40 hectare aan bouwrijpe grond. Daarnaast is er zo'n 45 hectare aan plannen die al wel zijn vastgesteld maar nog niet direct uitgeefbaar, waarvan 42 hectare op Wijkevoort. Er is dus in totaal zo'n 85 aan hard planaanbod. Daarbij valt op dat verschillende gemeenten niet of nauwelijks over uitgeefbaar aanbod beschikken (zoals onder andere Dongen, Goirle en Hilvarenbeek).

We beoordelen het harde planaanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We gebruiken hiervoor een vraagprofiel per werkmilieu, zie bijlage C voor een toelichting. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus en minimaal 1 hectare uitgeefbaar. Van al deze terreinen hebben we relevante en objectieve ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht, zoals bereikbaarheid, kavelomvang en milieucategorie. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met het vraagprofiel per werkmilieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel. Een terrein kan voor meerdere werkmilieus geschikt zijn. Er zijn ook uitsluitingscriteria gehanteerd voor bepaalde werkmilieus, zoals een minimale kavelomvang voor grootschalige distributie. Beschikt een terrein daar niet over, dan is het per definitie niet geschikt.

| Categorie   | Score     | Toelichting  |
|---|-----------|--|
|  | < 30%     | Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep. Of voldoet niet aan tenminste een uitsluitingscriterium. |
|  | 30 – 59%  | Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.                                  |
|  | 60 – 89%  | Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.   |
|  | 90 – 100% | Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.                                     |

<sup>28</sup> Stec Groep (2021), Kansen voor grootschalige logistiek op brownfields, Resultaten en aanbevelingen voor Midden- en West-Brabant

<sup>29</sup> Eerst in opdracht van gemeente Tilburg op alle terreinen in Tilburg, vervolgens voor een selectie van terreinen in de rest van regio in opdracht van Regio Hart van Brabant.

In onderstaande tabel staan de scores voor het harde planaanbod in Hart van Brabant weergegeven. In de onderste rij is per werkmilieu aangegeven hoe veel hectares als geschikt (lichtgroen) en volledig geschikt (donkergroen) zijn beoordeeld. Let wel, elke hectare kan meer één keer uitgegeven worden. Wordt een kavel uitgegeven voor grootschalige distributie, dan is het uiteraard niet meer beschikbaar als regulier werkmilieu. In paragraaf 5.3 confronteren we de vraag met deze kwalitatieve beoordeling.

**Tabel 20: Hard planaanbod (>1 ha) marktregio Hart van Brabant en beoordeling type werkmilieus**

| Gemeente             | Bedrijventerrein                    | Uitgeefbaar<br>in ha | Campus           | Gemengd<br>stedelijk | Regulier          | Grootschalige<br>distributie | Grootschalige<br>productie |
|----------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|-------------------|------------------------------|----------------------------|
| Dongen               | Tichelrijt III                      | 1,7                  | ✗                | ✗                    | ✓                 | ✗                            | ✓                          |
| Gilze en Rijen       | Haansberg/Aeroparc                  | 3,0                  | ✗                | ✓                    | ✓                 | ✗                            | ✗                          |
| Gilze en Rijen       | Midden-Brabant Poort                | 2,4                  | ✗                | –                    | ✓                 | ✗                            | ✓                          |
| Loon op Zand         | Bedrijvenpark Kaatsheuvel<br>deel 2 | 1,9                  | ✗                | –                    | ✓                 | ✗                            | ✗                          |
| Oisterwijk           | Kerkhoven                           | 1,9                  | ✗                | ✓                    | ✓                 | ✗                            | ✗                          |
| Tilburg              | Vossenbergrand                      | 2,8                  | ✗                | ✓                    | ✓                 | ✗                            | ✓                          |
| Tilburg              | Katsbogten                          | 2,5                  | ✗                | –                    | ✓                 | ✗                            | ✓                          |
| Tilburg              | Tradepark 58                        | 5,7                  | ✗                | ✓                    | ✓                 | ✗                            | ✗                          |
| Tilburg              | Bedrijvenpark Enschoot              | 3,7                  | ✗                | ✓                    | ✓                 | ✗                            | ✗                          |
| Tilburg              | Dalem Stadsrand Zuid                | 1,5                  | ✗                | ✓                    | ✓                 | ✗                            | ✗                          |
| Tilburg              | Wijkevoort                          | 41,9                 | ✓ <sup>30</sup>  | ✗                    | ✗                 | ✓                            | ✓                          |
| Waalwijk             | Waalwijk Insteekhaven               | 12,0                 | ✗                | ✗                    | ✗                 | ✓                            | ✗                          |
| Totaal aanbod > 1 ha |                                     | 81,1                 | 2,3 ha<br>0,0 ha | 18,6 ha<br>0,0 ha    | 24,1 ha<br>3,0 ha | 51,6 ha<br>0,0 ha            | 49,1 ha<br>0,0 ha          |

Bron: Provincie Noord-Brabant (2022); Beoordeling aanbod: Stec Groep.

Let op: we nemen in dit overzicht geen opties en reserveringen mee. We hebben daarvoor twee redenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt (tenminste deels) onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde ‘aframen’ van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen.

### 5.2.3 Zacht planaanbod

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in Hart van Brabant, in totaal goed voor zo’n 180 hectare. Dit zijn plannen waarvoor nog een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. In de volgende tabel vindt u alle zachte plannen, uitgesplitst naar de status zoals opgenomen in de planvoorraadtabel van Provincie Noord-Brabant.

<sup>30</sup> Het bestemmingsplan ‘Werklandschap Wijkevoort 2020’ maakt bedrijven mogelijk in de sectoren smart logistics en smart industry. Daarbij worden ook voorzieningen toegestaan behorend bij en ondergeschikt aan deze bedrijven. Het gaat o.a. om ‘horecavoorzieningen’, ‘kantoorruimten’, ‘kennisinstellingen, onderzoekscentra en onderwijsvoorzieningen’ en ‘gemeenschappelijke facilitaire voorzieningen’. Dit maakt dat Wijkevoort in potentie geschikt is voor dit werkmilieu. In de praktijk verwachten we dat alleen een deel van dit terrein als campus/innovatiemilieu ingevuld gaat worden. We rekenen hier alleen de hectares mee die aangewezen zijn voor o.a. horecavoorzieningen en kennisinstellingen, onderzoekscentra en onderwijsvoorzieningen (circa 2,3 hectare).

**Tabel 21: Zacht planaanbod in regio Hart van Brabant per 1-1-2022\***

| Gemeente       | Bedrijventerrein         | Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken | Te ontwikkelen bij concrete marktvrage (vraaggericht) | Overige plannen / strategische reserve |
|----------------|--------------------------|--|---|--|
| Goirle         | Uitbreiding Tijvoort     | 2  |   |  |
| Hilvarenbeek   | Mierbeek-Noord           | 2  |   |  |
| Hilvarenbeek   | Slibbroek-Noord          | 3  |   |  |
| Tilburg        | Afronding Kraaiven       | 3  |   |  |
| Waalwijk       | Kerkvaartsche Haven      | 11   |   |  |
| Waalwijk       | Maasoever/ Scharlo       | 6  | 2   |  |
| Gilze en Rijen | Midden-Brabant Poort     |  | 7   |  |
| Gilze en Rijen | Nerhoven                 |  | 4   |  |
| Gilze en Rijen | Uitbreiding Haansberg    |  | 4   |  |
| Hilvarenbeek   | Ambrosiusweg (Circulair) |  | 12  |  |
| Loon Op Zand   | De Kets West III         |  | 5   |  |
| Oisterwijk     | Bedrijfsweg              |  | 5   |  |
| Oisterwijk     | Uitbreiding De Sonman    |  | 4   |  |
| Tilburg        | Wijkevoort               |  | 38  |  |
| Waalwijk       | Haven VIII Oost          |  | 22  |  |
| Waalwijk       | Haven VIII Oost Fase 2   |  | 35  |  |
| Dongen         | Tichelrijt Zuid          |  |   | 14                                     |
| Totaal         |                          | 28   | 138   | 14                                     |

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2022. \*Afgerond op hele getallen

### 5.3 Behoeftes (confrontatie vraag-aanbod)

#### TOELICHTING CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

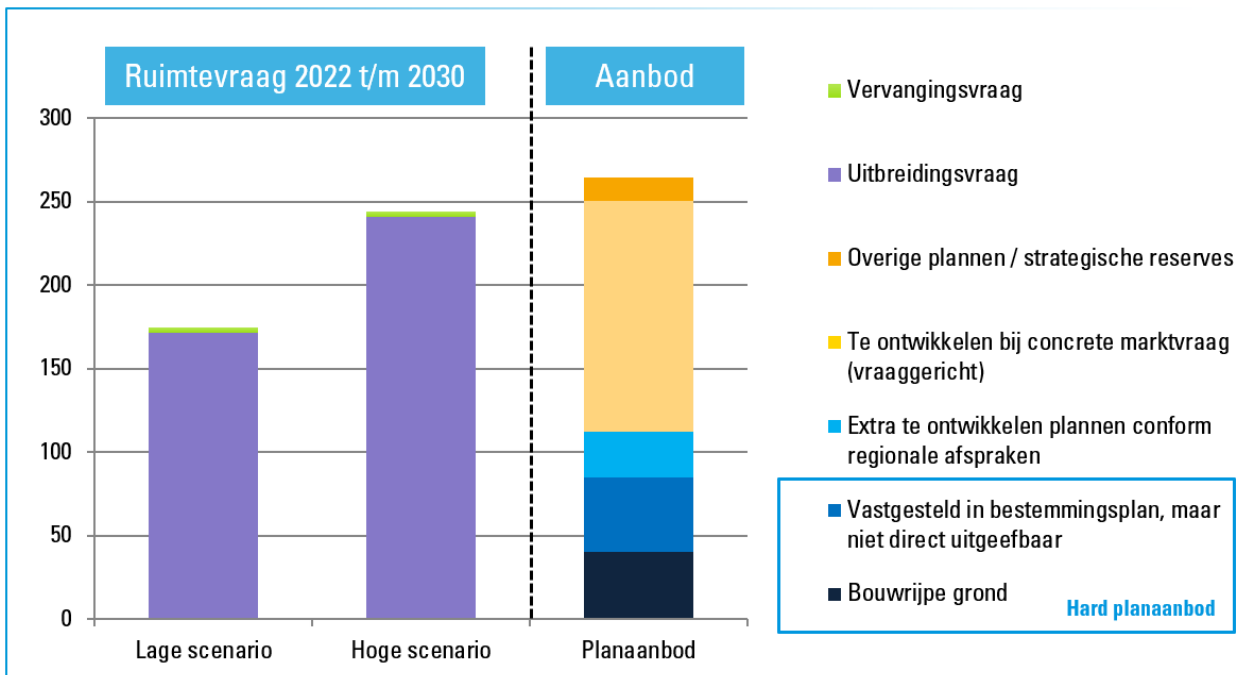
- De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2022 tot en met 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2022 tot en met 31-12-2030 en zetten daar het harde planaanbod per 1-1-2022 tegen af.
- We zien in de praktijk dat het uitgifteniveau ook na 1-1-2022 op een hoog niveau ligt. Dat betekent dat de gepresenteerde aanbodcijfers mogelijk niet helemaal overeen komen met de ervaren werkelijkheid van vandaag. Tegelijkertijd is het zo dat die gerealiseerde uitgiftes feitelijk het effectueren van de uitbreidingsvraag zijn. Dat betekent dat vraag en aanbod evenredig zijn afgenomen in de tussentijd.
- In het harde planaanbod zitten ook locaties die nu nog niet direct uitgifbaar zijn. We gaan er van uit dat dit aanbod wel voor 2031 op de markt komt, en dus meegenomen moet worden in de confrontatie tot en met 2030.

#### 5.3.1 Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

##### Totaalniveau Hart van Brabant

We confronteren de totale ruimtevrage (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) met het harde planaanbod. In het EIB-laag scenario is er sprake van een behoefte van 90 hectare tot en met 2030. In het EIB-hoog scenario is sprake van een behoefte van circa 159 hectare tot en met 2030. Mogelijke additionele vraag is hierin niet meegerekend.

**Figuur 10: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Hart van Brabant in netto hectare (2022 t/m 2030)**



### Doorlijk 2040

In de periode 2031 t/m 2040 is er een aanvullende uitbreidingsvraag van circa 100 tot 167 hectare en een potentiële vervangingsvraag van zo'n 17 hectare. Dat betekent dat er in de gehele periode **2022 t/m 2040** een behoefte ontstaat van zo'n 207 tot 343 hectare. Het zachte planaanbod is goed voor 180 hectare. Wanneer al het zachte planaanbod hard wordt, betekent dat vraag en aanbod in het lage scenario min of meer in evenwicht zijn. In het hoge scenario is er dan nog een aanvullende behoefte van zo'n 160 hectare.

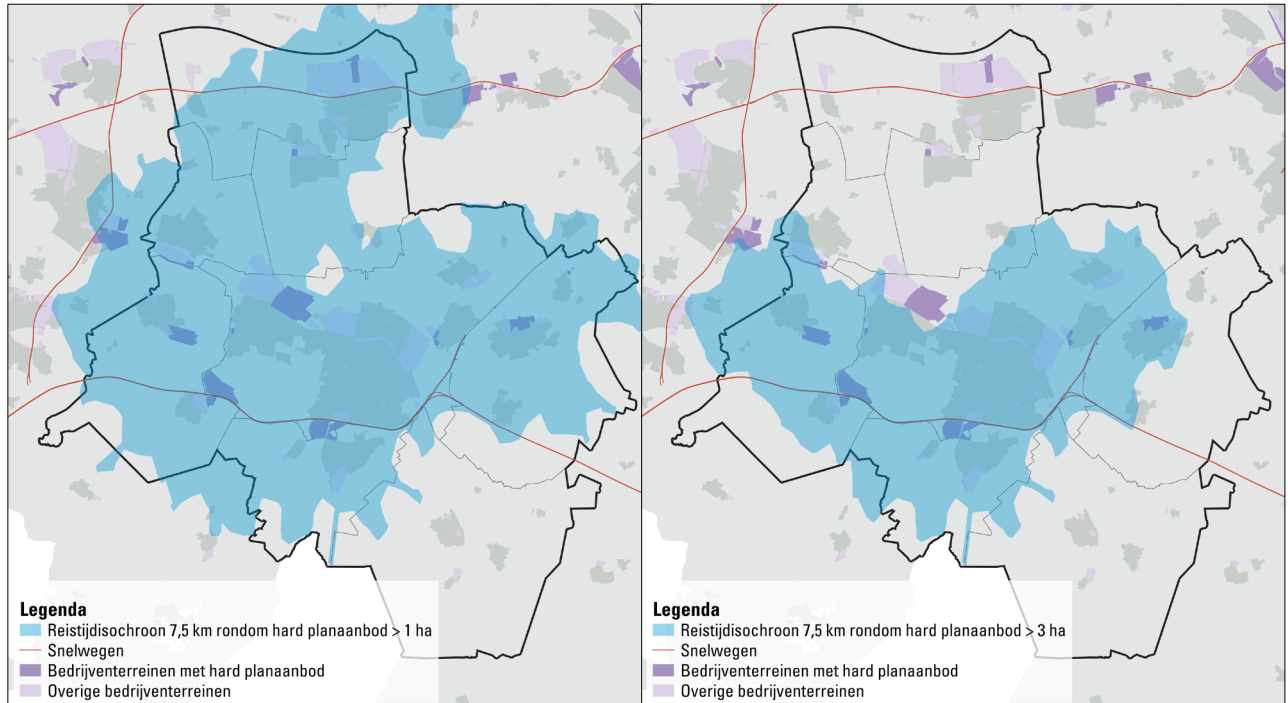
### Uitsplitsing subregio's

De provinciale behoefteraming geeft een betrouwbare raming van de autonome uitbreidingsvraag op het niveau van de vier hoofdregio's. Vertalingen naar een lager schaalniveau worden beïnvloed door specifieke subregionale of lokale omstandigheden. Op het niveau van subregio's is de vertaling nog relatief betrouwbaar, maar wel indicatief. Met aanvullende analyse van de bedrijventerreinenmarkt van onderop kan de prognose als goed startpunt worden gebruikt voor een volledige, betrouwbare subregionale vertaling. Voor een analyse op nog lagere schaal (gemeente of individueel terrein) is dit zelfs essentieel.

Binnen Hart van Brabant is geen sprake van subregio's. We vertalen de raming op regioniveau voor Hart van Brabant dan ook niet naar subregio's. Wel geven we inzicht in de spreiding van het harde planaanbod binnen de regio. In het figuur hierna geven we de reikwijdte weer van het harde planaanbod dat zich richt op de (boven)lokale markt (voornamelijk het reguliere en gemengd stedelijke werkmilieu)<sup>31</sup>. Dit doen we via twee kaarten: één met isochronen om alle locaties met minimaal 1 hectare aan aanbod en één met isochronen om alle locaties met minimaal 3 hectare aan aanbod.

Op het linker kaartbeeld is te zien dat alleen gemeente Hilvarenbeek een 'witte vlek' is qua beschikbaarheid van aanbod. In het rechter kaartbeeld wordt zichtbaar dat ook gemeenten Waalwijk, Loon op Zand en in mindere mate Oisterwijk een 'witte vlek' worden. In deze gemeenten is dus nog wel enig aanbod beschikbaar voor het lokale bedrijfsleven, maar zeer beperkt in omvang.

<sup>31</sup> We hanteren hierbij een isochroon van circa 7,5 kilometer reisafstand per auto. Dit is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven op bedrijventerreinen.

**Figuur 11: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod Hart van Brabant**

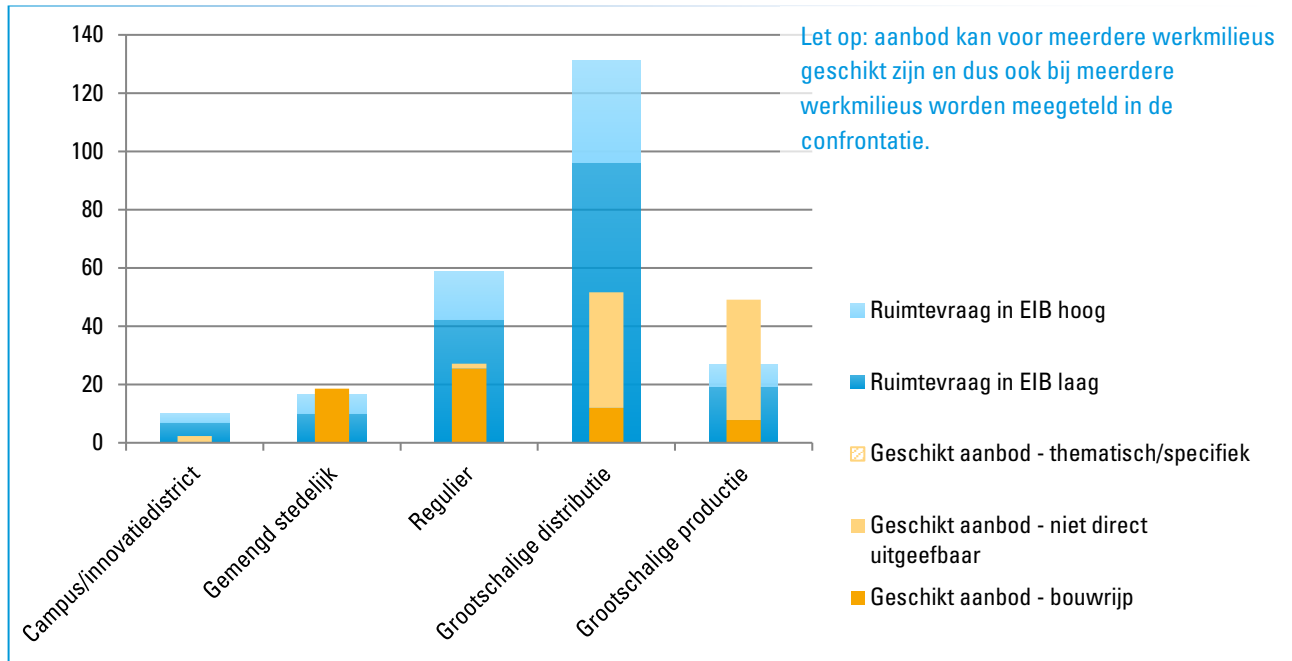
### 5.3.2 Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

We confronteren de vraag per type werkmilieu (5.1.1) met de kwalitatieve beoordeling van het aanbod (5.2.2). Ook van de vervangingsvraag hebben we een inschatting gemaakt van het benodigde type werkmilieu. We zetten de ruimtevraag in de twee scenario's per werkmilieu af tegen het aanbod dat als geschikt beoordeeld is voor dat werkmilieu, zie onderstaand figuur. Hierbij kan dus sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie geschikt zijn.

Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we het volgende:

- **Campus/innovatiedistrict** het enige aanbod voor dit werkmilieu op bedrijventerreinen in de regio is een deel van het terrein Wijkevoort, kwantitatief resteert hierdoor een behoefte van circa 8 hectare.
- **Gemengd stedelijk** er is kwantitatief voldoende hard planaanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien. Dit geschikte aanbod is veelal ook geschikt en beschikbaar voor het reguliere werkmilieu.
- **Regulier**: er is een tekort aan aanbod voor het reguliere werkmilieu. Daarbij is er een aantal gemeenten die helemaal niet meer over aanbod beschikken (Hilvarenbeek) of een zeer beperkt aanbod (Waalwijk en Loon op Zand), zie ook 5.3.1.
- **Grootschalige distributie**: voor dit werkmilieu is sprake van een tekort aan geschikt aanbod. Het bouwrijpe aanbod bestaat uit Insteekhaven Waalwijk (12 ha). Deze locatie is specifiek bestemd voor watergebonden logistieke bedrijven. Daarnaast bestaat het niet direct uitgeefbare aanbod uit Wijkevoort (42 ha). Er resteert een behoefte van zo'n 80 hectare.
- **Grootschalige productie**: een deel van de vraag in dit werkmilieu kan landen op bouwrijpe kavels op Vossenbergh, Midden-Brabant Poort en Tichelrijt III. Daarnaast kan Wijkevoort, dat zich ook richt op *Smart Industry*, in een deel van deze vraag voorzien. Doordat een deel van Wijkevoort naar verwachting ook een logistieke invulling krijgt lijken vraag en aanbod in dit werkmilieu min of meer in evenwicht.

**Figuur 12: Vraag-aanbodverhouding per type werkmilieu in Hart van Brabant, in netto hectare**



## 5.4 Conclusies en advies

### Conclusies

- Er is een behoefte van 90 tot 159 hectare bedrijventerrein tot en met 2030 (zie de tabel in paragraaf 5.3.1). Er is dus behoefte aan de ontwikkeling van extra bedrijventerreinen ten opzichte van de bestaande harde plannen. Na 2031 bovendien nog aanzienlijke doorgroei van de ruimtevrage (100 tot 167 hectare t/m 2040).
- Lokaal knelt het op verschillende plekken. In diverse gemeenten is geen tot weinig hard aanbod meer beschikbaar voor lokale bedrijvigheid. Het harde planaanbod dat er nu nog is bestaat enkel uit aanbod van enkele hectares en is daarom erg versnipperd.
- Het tekort speelt met name in het reguliere werkmilieu en voor grootschalige distributie. Met name voor grootschalige distributie is nauwelijks bouwrijpe grond beschikbaar.
- Er is op dit moment beperkt planaanbod voorhanden dat kan voorzien in de vraag naar campusmilieus. Wijkevoort kan, afhankelijk van de invulling die het daadwerkelijk krijgt, in een deel van deze vraag voorzien. Daarnaast zou een deel van deze vraag ook kunnen landen in ontwikkelingen zoals de Spoorzone in Tilburg, maar dan moet daar wel passende bedrijfsruimte worden gerealiseerd.

### Adviezen

- Regio Hart van Brabant is een relatief compacte regio met een sterke onderlinge samenhang (Daily Urban System) rondom Tilburg-Waalwijk. We adviseren om ook de ontwikkeling van lokaal aanbod goed af te stemmen tussen gemeenten, omdat ontwikkeling van aanbod in bijvoorbeeld Gilze-Rijen ook impact kan hebben op de vraag-aanbod situatie in Tilburg. Juist omdat de regio compact is zouden gemeenten goed moeten nadenken over aanbod dat in de vraag vanuit meerdere gemeenten kan voorzien, in plaats van 'ieder voor zich' aanbod ontwikkelen. Overigens worden hier al gesprekken over gevoerd tussen diverse gemeenten en is de samenwerking binnen de regio op dit soort afstemming sterk, zo is onze indruk.
- We zien dat de regio moeite heeft om überhaupt ruimte voor bedrijven beschikbaar te krijgen en houden. De druk op de ruimte is groot, ook vanuit andere functies. Zo is de Kanaalzone in Tilburg in beeld voor transformatie. Daardoor zal juist ook extra aandacht voor en inzet moeten zijn op zorgvuldig



en intensief ruimtegebruik<sup>32</sup>, extra inspanning op herstructurering en waar nodig wellicht selectiviteit in vestigingsbeleid. Dit heeft een drukkend effect op de ruimtevrage in hectares, maar kan wel zorgen dat meer bedrijven met ruimtevrage ook bediend worden.

- Er zijn verschillende zachte plannen in de regio, goed voor zo'n 180 hectare. Hiermee kan (kwantitatief) in de aanvullende behoefte worden voorzien. Het is dus zaak zodra kansen voor intensivering (door bijvoorbeeld herontwikkeling) in de bestaande voorraad uitgeput zijn om de zachte plannen snel tot ontwikkeling te brengen en daarbij goed te kijken naar een evenwichtige (geografische) verdeling en kwalitatieve match met de behoefte aan werkmilieus.
- Een andere manier om over ruimte te kunnen beschikken zit in de verschillende 'beleidsknoppen' waar gemeenten aan kunnen draaien die ruimtedruk kunnen verminderen. Voor kleinschalige, lokale bedrijvigheid kan dit een optie zijn. Zet voor de korte termijn in op het intensief begeleiden van ondernemers met een zoekvraag voor een nieuwe kavel: is hun ruimtevrage echt niet in te passen in de bestaande voorraad? Zijn er nog mogelijkheden voor het beter benutten van de eigen kavel? Zijn er in de bestaande voorraad nog plekken die onderbenut worden? Welke kleinschalige bedrijven zitten op bedrijventerreinen maar zouden ook op plekken elders kunnen vestigen? Denk ook aan 'oneigenlijk' gebruik op bedrijventerreinen door functies zoals sportscholen, dansstudio's, et cetera. Dit soort maatregelen leveren misschien geen hectares ruimtewinst op en is niet altijd een optie voor grootschalige bedrijvigheid. Voor kleinere bedrijven kan het maatwerk opleveren waardoor ze net toch de ruimte vinden die nodig is. Bovendien gaat het sowieso sneller dan een nieuw bestemmingsplan en werkt u hiermee al aan een werkwijze die beter benutten van bestaande bedrijventerreinen centraal stelt.
- Naast deze adviezen voor de eigen regio wijzen we u nog op de algemene adviezen die op alle regio's betrekking (kunnen) hebben. Deze leest u in hoofdstuk 10.

---

<sup>32</sup> Tilburg (voor alle terreinen) en de regio (voor de grootste/belangrijkste terreinen) heeft al onderzoek laten doen naar de mogelijkheden voor intensiever ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen. Om ruimte te winnen is sowieso veel inzet en aandacht nodig en medewerking van private eigenaren. Er zijn quick-wins mogelijk, bijvoorbeeld voor kleinere bedrijven maar op korte termijn hebben gemeenten niet de sleutel in handen om veel (en vooral ook de grootschalige) ruimtevrage op de bestaande bedrijventerreinen die in deze onderzoeken zijn meegenomen, te laten landen

# 6 Behoefteraming Noordoost

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming voor regio Noordoost-Brabant. We lopen de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie) stap voor stap langs en sluiten vervolgens af met conclusies en adviezen. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlage. Ook vindt u hier een verslag van de marktconsultatie dat is gebruikt als input voor dit hoofdstuk.

## 6.1 Ruimtevrage

### 6.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende negen jaar (t/m 2030), en een doorkijk naar 2040. Voor de kwalitatieve vertaling van de vraag en de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot en met 2030.

#### Totale vraag op regioniveau

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Noordoost-Brabant in de periode 2022 tot en met 2030 is **192 tot 239 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 21 tot 27 hectare in de periode 2022 tot en met 2030, wat beduidend hoger is dan eerdere voorspellingen (zie 6.1.4). Deze uitbreidingsvraag komt voort uit de groei van bestaande bedrijvigheid in de regio, in paragraaf 6.1.3 gaan we verder in op de vraag die hier kan ontstaan door o.a. krapte op de bedrijventerreinenmarkt in omringende regio's buiten de provincie.

In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa **120 tot 169 hectare** in Noordoost-Brabant. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt. Ten opzichte van de eerdere prognoses stijgt de ruimtevrage na 2030 echter aanzienlijk door<sup>33</sup>. Dit vooral gestut door de ruimtelijke effecten van de energietransitie en circulaire economie op bedrijventerreinen.

**Tabel 22: Uitbreidingsvraag in Noordoost-Brabant in netto hectare**

| Tijdperiode ▼        | Scenario ► | EIB Laag | EIB Hoog |
|----------------------|------------|----------|----------|
| 2022 tot en met 2030 |            | 192      | 239      |
| 2031 tot en met 2040 |            | 120      | 169      |
| 2022 tot en met 2040 |            | 312      | 409      |

#### Vraag naar werkmilieu

De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefab-fabriek (productie) begint. Om tot een praktische en werkbaar behoefteraming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag naar vijf typen werkmilieus. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage A. Een

<sup>33</sup> In 2014 werd voor de periode 2031-2040 een negatieve ruimtevrage van 60 hectare voorspeld voor regio Noordoost-Brabant. De prognose uit 2018 was positiever en verwachtte voor die periode een vraag +23 hectare in het hoge scenario. In scenario Laag en Midden was ook sprake van een negatieve ruimtevrage (-52 tot -87 hectare).

toelichting op de werkmilieus vindt u in bijlage C. Uit de behoefteraming blijkt dat in Noordoost-Brabant de vraag het grootst is naar het reguliere segment en grootschalige distributie.

**Tabel 23: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Noordoost-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030**

| Werkmilieu ▼                           | Scenario ► | EIB Laag   | EIB Hoog   |
|--|------------|------------|------------|
| Campus/innovatiedistrict               |            | 7          | 9          |
| Gemengd stedelijk                      |            | 9          | 16         |
| Regulier                               |            | 47         | 62         |
| Grootschalige productie                |            | 27         | 32         |
| Grootschalige distributie (XXL > 3 ha) |            | 102        | 120        |
| <b>Totaal</b>                          |            | <b>192</b> | <b>239</b> |

### Vraag naar clusters

In onderstaande tabel vindt u de uitbreidingsvraag per cluster en scenario voor de periode 2022 t/m 2030. Voor de berekening van de uitbreidingsvraag voor clusters is exact dezelfde methodiek gehanteerd als voor de sectoren, alleen dan op basis van de SBI-codes van de clusters. De ruimtevraag vanuit clusters kan niet bij elkaar opgeteld worden, vanwege overlap tussen clusters. De vraag vanuit clusters wijkt af van de vraag vanuit sectoren (er is bijvoorbeeld een cluster HTSM en een sector HTSM) vanwege de verschillen in afbakening en daardoor ook verschillen in prognoseparameters als locatietypevoorkeur en terreinquotiënt. Voor verdere toelichting op de clusters zie ook paragraaf 4.1.1.

**Tabel 24: Uitbreidingsvraag naar cluster in Noordoost-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030**

| Cluster ▼    | Scenario ► | EIB Laag | EIB Hoog |
|--------------|------------|----------|----------|
| Agro & Food  |            | 37       | 43       |
| Biobased     |            | 14       | 15       |
| HTSM         |            | 28       | 29       |
| Lifesciences |            | 0        | 1        |
| Maintenance  |            | 17       | 19       |
| Logistiek    |            | 25       | 30       |

### 6.1.2 Vervangingsvraag

Vervangingsvraag geven we in dit onderzoek op twee manieren weer:

1. Het totale oppervlakte dat nu tot de bedrijventerreinenvoorraad behoort, maar waarvan gemeenten hebben aangegeven dat deze getransformeerd gaat worden naar een andere functie.
2. Het te transformeren oppervlakte dat nu nog in gebruik is bij bedrijven en waarvoor verwacht wordt dat ook daadwerkelijk vervangende ruimte nodig is op een bedrijventerrein elders.

Het is aan gemeenten, regio's en provincie om concrete afspraken te maken hoe hier mee om te gaan in de regionale programmering. Op dit moment wordt hier nog geen eenduidig beleid op gevoerd. In onze adviezen komen we hier op terug. In de rest van dit hoofdstuk en de behoefteraming rekenen we met de vervangingsvraag uit methode 2.

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 10 hectare in Noordoost-Brabant tot en met 2030. Dit is circa 0,3% van de huidige uitgegeven voorraad. Voor circa 10 hectare verwachten we dat de vervangingsvraag vóór 2026 concreet wordt. Deze vervangingsvraag doet zich voor in gemeente Maashorst en Oss. Daarnaast is er voor 19 hectare aan vervangingsvraag nog onbekend wanneer dit gaat spelen.

**Tabel 25: Vervangingsvraag Noordoost-Brabant**

| Verwachte periode<br>vervangingsvraag | 1. Opgegeven hectares aan transformatie<br>door gemeenten | 2. Inschatting hectares waar daadwerkelijk<br>vervangende ruimte voor nodig is (Stec Groep) |
|---------------------------------------|---|---|
| 2022 t/m 2025                         | 31  | 10  |
| 2026 t/m 2030                         | 0   | 0   |
| na 2030                               | 25  | 19  |
| <b>Totaal</b>                         | <b>56</b>   | <b>29</b>   |

Bron: Stec Groep (2022), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten. Afgerond op hele hectaren.

In bijlage B vindt u een lijst met alle door de regiogemeenten opgegeven transformatieplannen in Noordoost-Brabant. Ook leest u daar hoe de opgegeven transformatieplannen zijn omgezet naar verwachte vervangingsvraag in de vraag-aanbodconfrontatie.

### 6.1.3 Additionele vraag

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. In de praktijk zien we dat deze zogenaamde witte raven voornamelijk grootschalige logistieke of industriële vestigers zijn.

Als we kijken naar de vestigingsdynamiek op bedrijventerreinen in Noordoost-Brabant, dan constateren we dat het gros van de dynamiek (90 tot 95%) binnen de regio plaatsvindt en daarbinnen weer in de subregio's (zie separate bouwstenennotitie). Dit betekent niet dat er geen dynamiek van buitenaf is. Regio Noordoost-Brabant heeft in het verleden diverse grootschalige logistieke en industriële vestigers van buiten de regio aangetrokken. Denk aan Heineken, Raben en Plus op Vorstengrafdonk in Oss. De komst en doorgroei van dit soort vestigers zit in de historische ontwikkeling van de vestigingsdynamiek en werkgelegenheidsontwikkeling ('het DNA') van de regio verweven. Toch zijn sommige uitzonderlijke ontwikkelingen ook niet geheel te voorspellen in een behoefteraming van de autonome vraag. Alloga in Veghel is een bedrijf dat al in Veghel was gevestigd, maar met de nieuwbouw op 13 hectare op Foodpark centraliseren zij vestigen uit o.a. Meppel, Krimpen aan den IJssel en Den Bosch. Ook Danone/Nutricia was een verplaatsing van een fabriek binnen de regio (van Cuijk naar Haps), maar het bedrijf kiest er nu ook voor om naast de fabriek een wereldwijd distributiecentrum te openen op een kavel van 9 hectare.

Het is niet ondenkbaar dat de bovenregionale positie van regio Noordoost-Brabant in de komende jaren sterker wordt en dus sprake is van additionele vraag. Met locaties als Heesch-West en Laarakker-Zuid heeft de regio aantrekkelijk aanbod in handen voor het accommoderen van grotere, bovenregionale vestigers<sup>34</sup>. Zeker wanneer omringende regio's te maken krijgen met toenemende tekorten aan bedrijventerrein en selectiever zijn in welke bedrijven zij willen faciliteren. Zo heeft Land van Cuijk in het *daily urban system* nu al sterke verbindingen met voornamelijk de stadsregio Nijmegen<sup>35</sup>. Hierdoor hoeft de afnemende beroepsbevolking in deze regio niet persé een belemmerende factor te zijn voor de verdere ruimtelijk-economische ontwikkeling, omdat geput wordt uit een bredere (arbeids)regio. Zo laat het onderzoek van Tordoir (2019) zien dat bedrijven in het noorden van de regio (Cuijk, Grave) voor de arbeidsmarkt sterk gericht zijn op de aanpalende stadsregio Nijmegen en bedrijven in Boxmeer op bijvoorbeeld Gennep en Venray. Ook in de bedrijfsdynamiek zien we (enige) relatie met de regio Nijmegen en de regio Noord-Limburg. Al met al betekent dit dus dat de autonome ontwikkeling van de werkgelegenheid in regio Noordoost-Brabant – en Land van Cuijk in het bijzonder – mogelijk niet volledig representatief is voor de totale verwachte vraag naar bedrijventerreinen, zie ook 6.1.4.

We zien daarnaast potentiële additionele vraag voor Noordoost-Brabant vanuit trends en transitieën. In hoofdstuk 4 geven we een overzicht van mogelijke ontwikkelingen waar aan gedacht kan worden en indicatieve omvang. Voor Noordoost-Brabant is het bijvoorbeeld denkbaar dat er ontwikkelingen komen

<sup>34</sup> Parallel hieraan wordt ook in Noordoost-Brabant vaker de vraag gesteld of alle grote vestigers gefaciliteerd moeten worden. Dit vanwege de schaarste aan uitgifbare kavels en de grote ruimtevraag vanuit bestaande en gewortelde (MKB) bedrijven.

<sup>35</sup> Atelier Tordoir onderzocht in 2019 de economische verwevenheid van Land van Cuijk en de aanpalende regio's.

waarbij energie wordt gewonnen uit mest, gezien de aanwezigheid van relatief veel veehouderijen. Daarnaast kunnen bedrijventerreinen in beeld komen voor ruimteclaims vanuit energie-infrastructuur (zoals transformatorstations, opslag van energie, et cetera). Op voorhand is niet direct te kwantificeren hoe groot de additionele vraag vanuit dit soort ontwikkelingen per regio gaat zijn. In de regionale programmeringsafspraken kan op basis van concrete initiatieven en plannen die er bij o.a. gemeenten en netbeheerders zijn, een verdere concretisering van de totale omvang plaatsvinden.

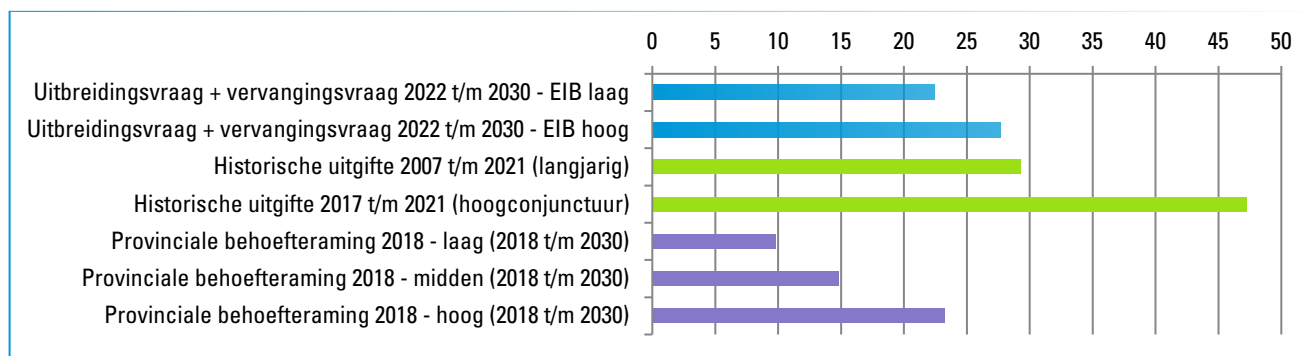
#### 6.1.4 Totale ruimtevraag

##### Totale ruimtevraag in perspectief

De totale ruimtevraag bestaat uit de uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag. De bandbreedte van de totale ruimtevraag in Noordoost-Brabant in de periode 2022 tot en met 2030 is **202 tot 249 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 22 tot 28 hectare. De bovenkant van de bandbreedte ligt rond de langjarige (2007-2021) historische uitgifte in de regio. De historische uitgiftes dienen enkel om de geraamde hectares in perspectief te plaatsen: om hoeveel hectare per jaar gaat het? En hoe verhoudt dat zich tot wat er de afgelopen jaren is uitgegeven? We laten zowel een langjarige (inclusief conjunctuureffecten) als de laatste periode van hoogconjunctuur zien. Historische uitgiftes worden uiteraard beïnvloed door beschikbaarheid en markttechnische geschiktheid van het aanbod.

De nieuwste prognose ligt aanzienlijk hoger dan de prognose uit 2018<sup>36</sup>, zo valt uit onderstaande grafiek te lezen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn een veel gunstigere werkgelegenheidsprognose (EIB) en de versterkte ruimtelijke impact van transitie als de energietransitie, circulaire economie en digitalisering. Een van de triggers hiervoor is de COVID-19-pandemie, die ingezette trends en transitie (waaronder ook online kopen en 'digitaal werken') in een hogere versnelling heeft gezet, bedrijven anders heeft doen kijken naar de organisatie van hun toeleveringsketen (buffers, back-ups) en ook leidt tot inhaalvraag na de lockdowns. Tot slot is ook de bestaande bedrijventerreinenvoorraad 'heet'. Aanbod/leegstand is laag en eindgebruikers, ontwikkelaars en beleggers zijn er als de kippen bij als er iets beschikbaar komt.

**Figuur 13: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag en historische uitgifte in netto ha in Noordoost-Brabant**



Volgens de meest recente IBIS-cijfers lag er begin 2022 zo'n 56 hectare aan bedrijventerrein onder optie in de regio. Dat is een stuk hoger dan de verwachte gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag. Hier zijn een aantal mogelijke verklaringen voor. De ruimtevraag naar bedrijventerreinen volgt de golven van de conjunctuur: in tijden van economische groei ligt de ruimtevraag op een hoog niveau. Daarnaast zien we in de praktijk dat niet alle opties binnen een jaar gerealiseerd worden of sommige gevallen zelfs helemaal niet.

Wel onderstreept deze 56 hectare aan opties de hoge ruimtedruk op bedrijventerreinen die op dit moment door zowel gemeenten als marktpartijen wordt ervaren. Bovendien zien we dat de gemiddelde uitgifte in de laatste vijf jaar op een aanzienlijk hoger niveau ligt (47 hectare per jaar) dan de bovenkant van de

<sup>36</sup> En nog veel hoger dan de prognose uit 2014 (Bureau Buiten in opdracht van provincie Brabant). Deze raamde een jaarlijkse vraag van circa 11 hectare voor Noordoost-Brabant.

nieuwe prognose (28 hectare per jaar). Dit heeft onder meer te maken met het aantrekken van bovenregionale vraag (zoals Plus in Oss). Ook in de komende jaren heeft regio Noordoost aanbod dat voor deze bovenregionale doelgroep geschikt is en zien we dat in omliggende regio's krapte ontstaat. In paragraaf 6.1.3 beschrijven we daarnaast dat de autonome uitbreidingsvraag mogelijk niet het volledige beeld geeft voor Noordoost-Brabant. Krimp of beperkte groei van de beroepsbevolking hoeft namelijk niet persé een belemmerende factor te zijn voor ruimtelijk-economische ontwikkeling, gezien de sterke verbindingen met voornamelijk regio Nijmegen. Dit geldt binnen regio Noordoost-Brabant met name voor Land van Cuijk.

Al met al concluderen we dat de regio significante extra vraag bovenop de autonome uitbreidingsvraag kan aantrekken. Het is aan de regio om dit feitelijk te onderbouwen in de regionale afspraken.

## 6.2 Aanbod

### 6.2.1 Bestaande voorraad

#### Leegstand

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Noordoost-Brabant bedraagt circa 118.900 m<sup>2</sup> bvo (peildatum januari 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 0,9%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder of rond een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Andersom kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2019) zien we voor het totaal van de gemeenten in Noordoost-Brabant een leegstandspercentage van circa 0,9%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op regioniveau onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Noordoost-Brabant. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, er zijn op basis van bovenstaande analyses echter geen gemeenten met een problematisch hoge leegstand.

#### Herontwikkeling en beter benutten

In 2021 is in opdracht van provincie Noord-Brabant een onderzoek uitgevoerd in Noordoost en Zuidoost-Brabant naar de potentie voor herontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen, specifiek voor grootschalige logistiek<sup>37</sup>. Daaruit blijkt dat circa 45 hectare in Noordoost- én Zuidoost-Brabant op korte termijn kansrijk is voor herontwikkeling. Dit zijn hoofdzakelijk plekken waar al actief herontwikkeling speelt. Er wordt geschat dat daarnaast nog eens circa 150 hectare op middellange en lange termijn mogelijk kansrijk is voor herontwikkeling naar grootschalige logistiek (nog los van of gemeente/regio dit wil). Bij deze hectares gaat het niet om ruimtewinst maar om een deel van de marktdynamiek die in de bestaande voorraad landt (zie ook paragraaf 4.2). Dit zijn ontwikkelingen die door de markt zelf worden opgepakt. We zien in de afgelopen jaren dat in Noordoost-Brabant zo'n 10% van de totale marktdynamiek via herontwikkeling in de bestaande voorraad landt.

Daarnaast is er op bestaande bedrijventerreinen een potentiële ruimtewinst te behalen door terreinen en kavels beter te benutten. Uit een onderzoek in regio Hart van Brabant blijkt bijvoorbeeld dat op de

<sup>37</sup> Stec Groep (2021), Potentie herontwikkeling voor grootschalige logistiek op brownfields - Kansen, risico's en aanbevelingen voor Noordoost- en Zuidoost-Brabant



bestaande terreinen in de meeste gevallen een ruimtewinst van zo'n 5% tot 10% mogelijk is, door kavels intensiever te benutten en optimaal gebruik te maken van planologische mogelijkheden. Bij deze kansen in de bestaande voorraad en mogelijke ruimtewinst zijn nuances op zijn plaats. Niet voor elk type bedrijf is intensivering kansrijk, bijvoorbeeld door het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt (zoals buitenopslag) en eisen die gesteld worden (zoals parkeren, groen, wateropvang). Ook heeft niet elk bedrijf de mogelijkheden en middelen om intensivering te realiseren. Het realiseren van ruimtewinst in de bestaande voorraad is bovendien een langjarig proces dat forse inzet van middelen vraagt.

### 6.2.2 Hard planaanbod

Er is in de regio per 1-1-2022 nog zo'n 117 hectare aan bouwrijpe grond. Daarnaast is er zo'n 5 hectare aan plannen die al wel zijn vastgesteld maar nog niet direct uitgifbaar. Er is dus in totaal zo'n 122 aan hard planaanbod. Belangrijke wijziging in Noordoost-Brabant sinds 1-1-2022 is dat Heesch-West een hard plan is geworden (gedurende januari 2022 vastgesteld, nog niet direct uitgifbaar).

We beoordelen het harde planaanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We gebruiken hiervoor een vraagprofiel per werkmilieu, zie bijlage C voor een toelichting. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus en minimaal 1 hectare uitgifbaar. Van al deze terreinen hebben we relevante en objectieve ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht, zoals bereikbaarheid, kavelomvang en milieucategorie. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met het vraagprofiel per werkmilieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel. Een terrein kan voor meerdere werkmilieus geschikt zijn. Er zijn ook uitsluitingscriteria gehanteerd voor bepaalde werkmilieus, zoals een minimale kavelomvang voor grootschalige distributie. Beschikt een terrein daar niet over, dan is het per definitie niet geschikt.

| Categorie | Score     | Toelichting  |
|-----------|-----------|--|
| ✘         | < 30%     | Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep. Of voldoet niet aan tenminste een uitsluitingscriterium. |
| –         | 30 – 59%  | Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.                                  |
| ✓         | 60 – 89%  | Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.   |
| ✓         | 90 – 100% | Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.                                     |

In onderstaande tabel staan de scores voor het harde planaanbod in Noordoost-Brabant weergegeven. In de onderste rij is per werkmilieu aangegeven hoeveel hectares als geschikt (lichtgroen) en volledig geschikt (donkergroen) zijn beoordeeld. Let wel, elke hectare kan maar één keer uitgegeven worden. Wordt een kavel uitgegeven voor grootschalige distributie, dan is het uiteraard niet meer beschikbaar als regulier werkmilieu. In paragraaf 6.3 confronteren we de vraag met deze kwalitatieve beoordeling.

**Tabel 26: Hard planaanbod (>1 ha) marktregio Noordoost-Brabant en beoordeling type werkmilieus**

| Gemeente                              | Bedrijventerrein                       | Uitgifbaar in ha | Campus            | Gemengd stedelijk | Regulier          | Grootschalige distributie | Grootschalige productie |
|---------------------------------------|--|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|
| Subregio Land van Cuijk               |  |                  |                   |                   |                   |                           |                         |
| Land van Cuijk                        | Beyerd En 't Riet                      | 11,3             | ✘                 | ✘                 | ✓                 | ✓                         | ✓                       |
| Land van Cuijk                        | Haven Cuijk                            | 1,2              | ✘                 | ✘                 | ✓                 | ✘                         | ✘                       |
| Land van Cuijk                        | Sterckwijck                            | 6,6              | ✘                 | ✘                 | ✓                 | ✓                         | ✓                       |
| Land van Cuijk                        | De Bons                                | 1,7              | ✘                 | –                 | ✓                 | ✘                         | ✘                       |
| Land van Cuijk                        | Regionaal Bedrijvenpark Laarakker      | 7,4              | ✘                 | ✘                 | –                 | ✓                         | ✓                       |
| Land van Cuijk                        | Sterckwijck Healthcampus               | 11,1             | ✓                 | ✘                 | ✘                 | ✘                         | ✘                       |
| Land van Cuijk                        | Regionaal Bedrijvenpark Laarakker Zuid | 6,2              | ✘                 | ✘                 | –                 | ✓                         | ✓                       |
| Aanbod subregio Land van Cuijk > 1 ha |  | 45,6             | 11,1 ha<br>0,0 ha | 0,0 ha<br>0,0 ha  | 9,5 ha<br>11,3 ha | 17,2 ha<br>0,0 ha         | 20,3 ha<br>11,3 ha      |

| Subregio Meierij & As 50                     |                         |       |                   |                   |                    |                   |                    |
|--|-------------------------|-------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Bernheze                                     | Retsel Uitbr.           | 1,2   | ✗                 | –                 | –                  | ✗                 | ✗                  |
| Den Bosch                                    | De Brand                | 6,1   | ✗                 | –                 | ✓                  | ✓                 | ✓                  |
| Den Bosch                                    | De Rietvelden           | 2,4   | ✗                 | ✓                 | ✓                  | ✗                 | ✓                  |
| Den Bosch                                    | Ertveld                 | 1,2   | ✗                 | ✓                 | ✓                  | ✗                 | ✗                  |
| Den Bosch                                    | Treurenburg             | 2,3   | ✗                 | ✓                 | ✓                  | ✗                 | ✗                  |
| Den Bosch                                    | De Grootte Vliet Fase I | 7,7   | ✗                 | ✓                 | ✓                  | ✗                 | ✓                  |
| Den Bosch                                    | Kloosterstraat          | 1,2   | ✗                 | ✓                 | ✓                  | ✗                 | ✗                  |
| Den Bosch                                    | Rosmalense Plas         | 9,0   | ✗                 | ✓                 | ✓                  | ✗                 | ✗                  |
| Den Bosch                                    | Empel-Zuid              | 5,5   | ✗                 | ✓                 | ✓                  | ✗                 | ✗                  |
| Heusden                                      | Metal Valley            | 3,4   | ✗                 | –                 | ✓                  | ✓                 | ✓                  |
| Heusden                                      | Het Hoog                | 1,0   | ✗                 | –                 | ✓                  | ✗                 | ✗                  |
| Heusden                                      | Het Hoog II             | 1,8   | ✗                 | –                 | ✓                  | ✗                 | ✗                  |
| Heusden                                      | Steenenburg 1           | 1,5   | ✓                 | ✗                 | ✗                  | ✗                 | ✗                  |
| Heusden                                      | Steenenburg 2           | 3,8   | ✓                 | ✗                 | ✗                  | ✗                 | ✗                  |
| Maashorst                                    | Voederheil II Fase 2    | 1,7   | ✗                 | –                 | ✓                  | ✗                 | ✗                  |
| Maashorst                                    | Loopkant-Liessent       | 1,4   | ✗                 | –                 | ✓                  | ✗                 | ✓                  |
| Meierijstad                                  | Duin III-Zuid           | 3,7   | ✗                 | ✗                 | ✓                  | ✗                 | ✓                  |
| Meierijstad                                  | Doornhoek               | 1,8   | ✗                 | ✗                 | ✓                  | ✗                 | ✓                  |
| Meierijstad                                  | De Dubbelen             | 7,5   | ✗                 | ✗                 | ✓                  | ✓                 | ✓                  |
| Oss  | Vorstengrafdonk         | 4,7   | ✗                 | –                 | ✓                  | ✗                 | ✓                  |
| Aanbod subregio Meierij & As 50 > 1 ha       |                         | 63,8  | 5,3 ha<br>0,0 ha  | 23,8 ha<br>5,5 ha | 62,5 ha<br>0,0 ha  | 8,4 ha<br>3,0 ha  | 35,3 ha<br>3,4 ha  |
| Totaal aanbod regio Noordoost-Brabant > 1 ha |                         | 114,5 | 16,4 ha<br>0,0 ha | 35,2 ha<br>5,5 ha | 72,0 ha<br>11,3 ha | 25,6 ha<br>3,0 ha | 55,5 ha<br>14,7 ha |

Bron: Provincie Noord-Brabant (2022); Beoordeling aanbod: Stec Groep.

Let op: we nemen in dit overzicht geen opties en reserveringen mee. We hebben daarvoor twee redenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt (tenminste deels) onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde 'aframen' van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen.

### 6.2.3 Zacht planaanbod

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in Noordoost-Brabant, in totaal goed voor zo'n 203 hectare. Dit zijn plannen waarvoor nog een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. In onderstaande tabel vindt u alle zachte plannen, uitgesplitst naar de status zoals opgenomen in de planvoorraadtabel van Provincie Noord-Brabant. Voor de 1<sup>e</sup> fase van Heesch-West is in januari 2022 (dus na de peildatum van onderstaande tabel) het bestemmingsplan vastgesteld.

**Tabel 27: Zacht planaanbod in regio Noordoost-Brabant per 1-1-2022\***

| Gemeente                  | Bedrijventerrein                  | Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken | Te ontwikkelen bij concrete marktvrage (vraaggericht) | Overige plannen / strategische reserve |
|---------------------------|-----------------------------------|--|---|--|
| Bernheze                  | Cereslaan-West                    | 4  |   |  |
| Bernheze/'s-Hertogenbosch | Heesch-West                       | 50   | 30  |  |
| Boxtel                    | Vorst II                          | 7  |   | 4                                      |
| Land van Cuijk            | Molenveld fase II                 | 2  |   |  |
| Den Bosch                 | De Brand II                       | 8  |   |  |
| Boekel                    | Lage Raam                         | 6  |   |  |
| Land van Cuijk            | Heeswijkse Kampen Fase III        |  | 5   |  |
| Land van Cuijk            | Regionaal Bedrijvenpark Laarakker |  | 11  |  |

|            |                        |    |     |    |
|------------|------------------------|----|-----|----|
| Maashorst  | Hoogveld Zuid          |    | 12  |    |
| Meerijstad | Duin-Vlagheide         |    | 24  |    |
| Meerijstad | Foodpark / De Kempkens |    | 29  |    |
| Meerijstad | Molenakker II          |    | 5   |    |
| Meerijstad | Nijnselseweg 26        |    |     | 7  |
| Totaal     |                        | 77 | 115 | 11 |

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2022. \*Afgerond op hele getallen

### 6.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

#### TOELICHTING CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

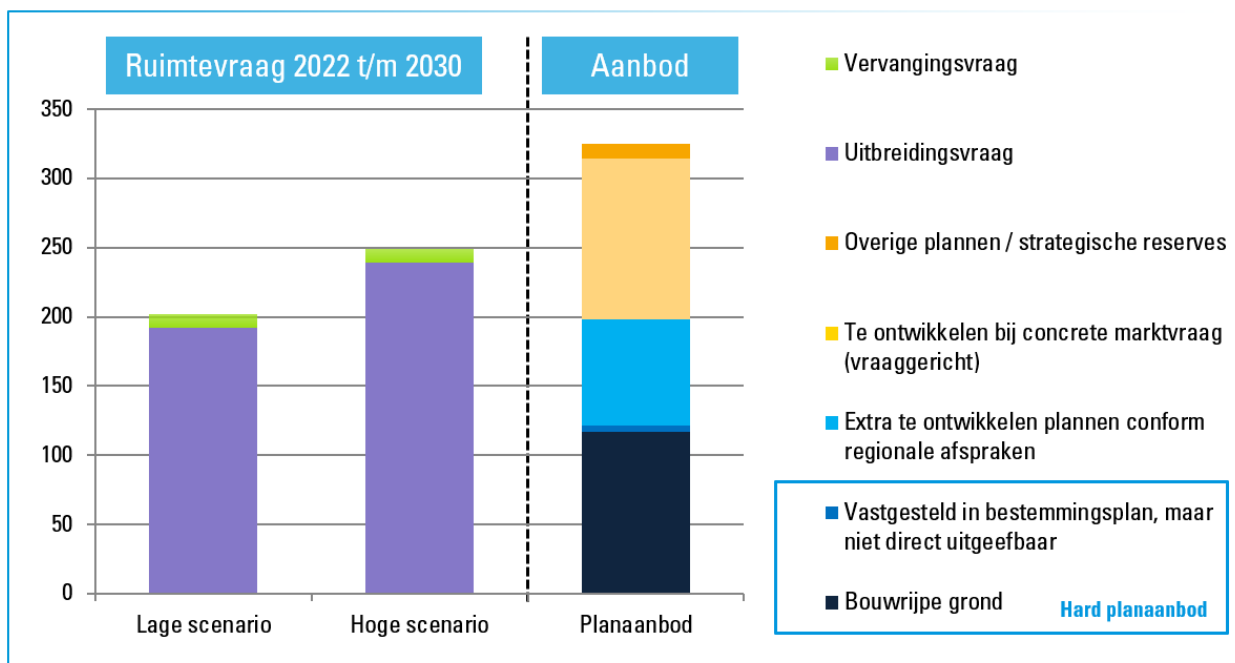
- De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2022 tot en met 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2022 tot en met 31-12-2030 en zetten daar het harde planaanbod per 1-1-2022 tegen af.
- We zien in de praktijk dat het uitgifteniveau ook na 1-1-2022 op een hoog niveau ligt. Dat betekent dat de gepresenteerde aanbodcijfers mogelijk niet helemaal overeen komen met de ervaren werkelijkheid van vandaag. Tegelijkertijd is het zo dat die gerealiseerde uitgiftes feitelijk het effectueren van de uitbreidingsvraag zijn. Dat betekent dat vraag en aanbod evenredig zijn afgenomen in de tussentijd.
- In het harde planaanbod zitten ook locaties die nu nog niet direct uitgeefbaar zijn. We gaan er van uit dat dit aanbod wel voor 2031 op de markt komt, en dus meegenomen moet worden in de confrontatie tot en met 2030.

#### 6.3.1 Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

##### Totaalniveau Noordoost-Brabant

We confronteren de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) met het harde planaanbod. In het EIB-laag scenario is er sprake van een behoefte van 80 hectare tot en met 2030. In het EIB-hoog scenario is sprake van een behoefte van circa 128 hectare tot en met 2030. Mogelijke additionele vraag is hierin niet meegerekend. Heesch-West (50 ha) is aan de aanbodzijde nog niet als hard planaanbod meegerekend.

Figuur 14: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Noordoost-Brabant in netto hectare (2022 t/m 2030)



In de periode 2031 t/m 2040 is er een aanvullende uitbreidingsvraag van circa 120 tot 169 hectare en een potentiële vervangingsvraag van zo'n 19 hectare. Dat betekent dat er in de gehele periode **2022 t/m 2040** een behoefte ontstaat van zo'n 219 tot 316 hectare. Het zachte planaanbod is goed voor 203 hectare. Wanneer al het zachte planaanbod hard wordt, betekent dat vraag en aanbod in het lage scenario min of meer in evenwicht zijn. In het hoge scenario is er dan nog een aanvullende behoefte van zo'n 113 hectare.

### Uitsplitsing subregio's

De provinciale behoefteraming geeft een betrouwbare raming van de autonome uitbreidingsvraag op het niveau van de vier hoofdregio's. Vertalingen naar een lager schaalniveau worden beïnvloed door specifieke subregionale of lokale omstandigheden. Op het niveau van subregio's is de vertaling nog relatief betrouwbaar, maar wel indicatief. Met aanvullende analyse van de bedrijventerreinenmarkt van onderop kan de prognose als goed startpunt worden gebruikt voor een volledige, betrouwbare subregionale vertaling. Voor een analyse op nog lagere schaal (gemeente of individueel terrein) is dit zelfs essentieel.

In onderstaande tabel geven we de kwantitatieve confrontatie van vraag en aanbod in de twee subregio's van Noordoost-Brabant weer. In Land van Cuijk blijkt een overaanbod van 12 hectare (laag scenario) tot 3 hectare (hoog scenario). Nuance daarbij is dat een deel van het aanbod voor een specifieke doelgroep is (11 hectare op Sterckwijck Healthcampus) en dat een groot deel van het aanbod geconcentreerd is op twee locaties (18 hectare op Sterckwijck incl. campus en 14 hectare op Regionaal Bedrijvenpark Laarakker). Bovendien benadrukken we dat de behoefteraming voor Land van Cuijk mogelijk een onderschatting geeft van de totale ruimtevraag in die subregio, zie 6.1.4 voor een verdere toelichting hierop. In subregio Meierij & As 50 is in beide scenario's sprake van een behoefte, van minimaal 92 hectare tot maximaal 131 hectare.

**Tabel 28: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding per subregio in netto hectare in Noordoost-Brabant**

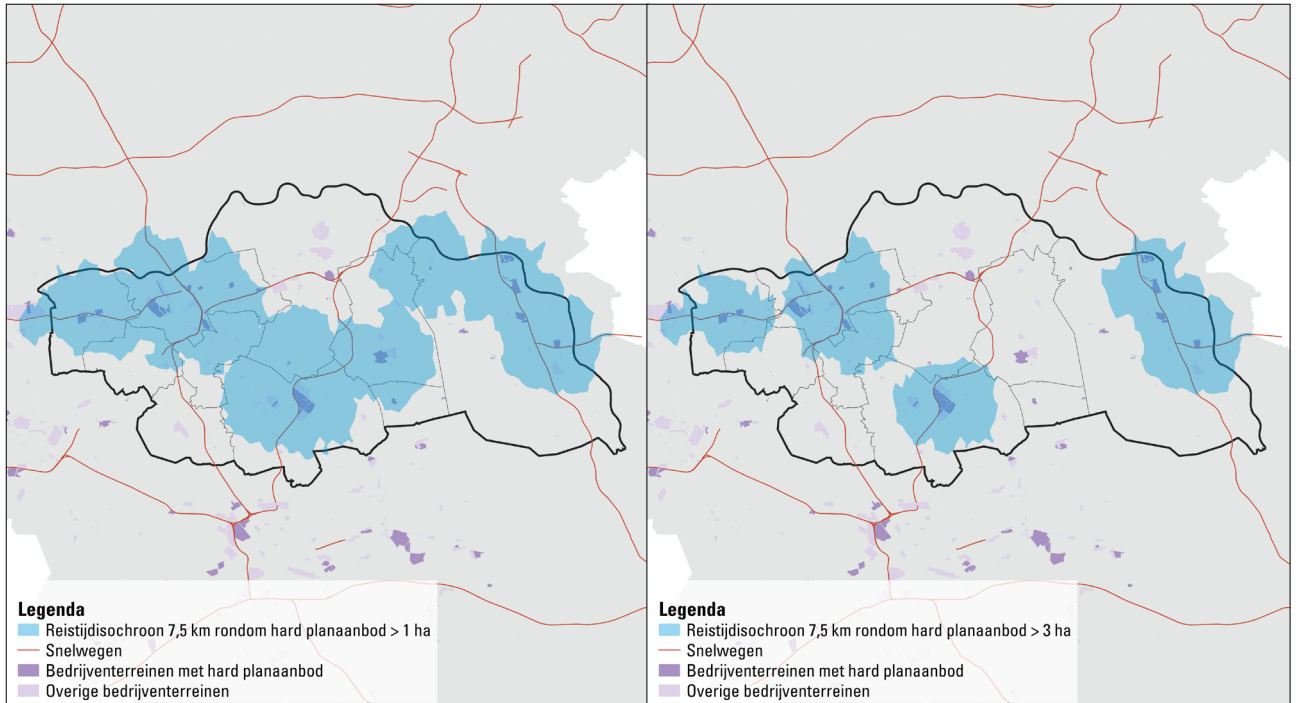
| Subregio                 | Totale ruimtevraag<br>2022 t/m 2030 EIB laag | Totale ruimtevraag<br>2021 t/m 2030 EIB hoog | Hard planaanbod | Behoefte     |
|--------------------------|--|--|-----------------|--------------|
| Land van Cuijk           | 36   | 45   | 48              | -12 tot -3   |
| Meierij & As 50          | 166  | 205  | 74              | +92 tot +131 |
| Totaal Noordoost-Brabant | 202  | 249  | 122             | +80 tot +128 |

NB: een negatief getal drukt uit dat er meer aanbod is dan vraag (overschot aan hectares).

In het figuur hierna geven we de reikwijdte weer van het harde planaanbod dat zich richt op de (boven)lokale markt (voornamelijk het reguliere en gemengd stedelijke werkmilieu)<sup>38</sup>. Dit doen we via twee kaarten: één met isochronen om alle locaties met minimaal 1 hectare aan aanbod en één met isochronen om alle locaties met minimaal 3 hectare aan aanbod.

Op het linker kaartbeeld is te zien dat er een aantal witte vlekken zijn in de regio, met name in gemeenten Oss en Boxtel en de zuidwestkant van Land van Cuijk. In het rechter kaartbeeld wordt zichtbaar dat ook gemeenten Boekel, Maashorst, Bernheze en Vught een 'witte vlek' worden. Voor deze gemeenten is dus nog wel enig aanbod beschikbaar voor het lokale bedrijfsleven, maar zeer beperkt in omvang. Daarnaast zijn er in de regio verschillende bedrijventerreinen waar nog aanbod beschikbaar is dat specifiek voor een bepaald segment bestemd is. In de gemeente Heusden is bijvoorbeeld nog aanbod uitgifbaar, een groot deel van dit aanbod is echter niet bestemd voor lokaal MKB.

<sup>38</sup> We hanteren hierbij een isochroon van circa 7,5 kilometer reisafstand per auto. Dit is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven op bedrijventerreinen.

**Figuur 15: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod Noordoost-Brabant**

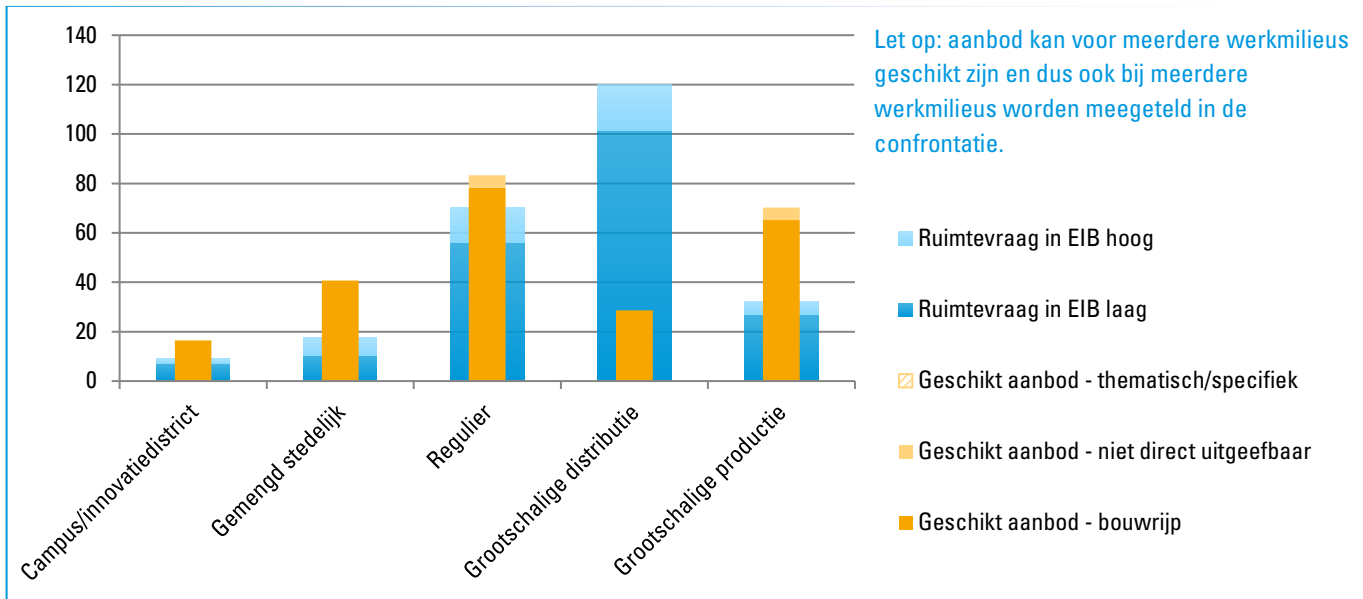
### 6.3.2 Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

We confronteren de vraag per type werkmilieu (6.1.1) met de kwalitatieve beoordeling van het aanbod (6.2.2). Ook van de vervangingsvraag hebben we een inschatting gemaakt van het benodigde type werkmilieu. We zetten de ruimtevraag in de twee scenario's per werkmilieu af tegen het aanbod dat als geschikt beoordeeld is voor dat werkmilieu, zie onderstaand figuur. Hierbij kan dus sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie geschikt zijn.

Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we het volgende:

- **Campus/innovatiedistrict:** er is kwantitatief voldoende geschikt aanbod voor dit werkmilieu in de regio om in de vraag van circa 9 hectare te voorzien.
- **Gemengd stedelijk** er is kwantitatief voldoende hard planaanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien. Dit geschikte aanbod is veelal ook geschikt en beschikbaar voor het reguliere werkmilieu.
- **Regulier:** er is in de regio in totaal kwantitatief voldoende hard planaanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien. Het aanbod bevindt zich bijvoorbeeld op De Groote Vliet Fase I en De Brand in Den Bosch. Daarbij zijn een aantal gemeenten waar helemaal geen aanbod meer beschikbaar is (Boxtel) of een zeer beperkt aanbod (Oss), zie ook 6.3.1.
- **Grootschalige distributie:** voor dit werkmilieu is sprake van een groot tekort aan geschikt aanbod. Het harde aanbod bevindt zich met name op Regionaal Bedrijvenpark Laarakker. Er resteert per 1 januari een behoefte van zo'n 91 hectare. Heesch-West is in de maand januari 2022 vastgesteld en kan met 50 hectare voorzien in een deel van de behoefte.
- **Grootschalige productie:** er is kwantitatief voldoende hard planaanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien.

**Figuur 16: Vraag-aanbodverhouding per type werkmilieu in Noordoost-Brabant, in netto hectare**



## 6.4 Conclusies en advies

### Conclusies

- Er is een behoefte van 80 tot 128 hectare bedrijventerrein tot en met 2030 (zie de tabel in paragraaf 6.3.1). Er is dus behoefte aan de ontwikkeling van extra bedrijventerreinen ten opzichte van de bestaande harde plannen. Na 2031 bovendien nog aanzienlijke doorgroei van de ruimtevrage (120 tot 169 hectare t/m 2040).
- Vanwege de sterke economische relatie met regio's Nijmegen en Venlo-Venray (en daarmee het arbeidspotentieel uit deze regio's), de krapte op de bedrijventerreinenmarkt in deze naastgelegen regio's, de (bewezen) aantrekkelijke bovenregionale positie van Noordoost-Brabant en het hoge uitgifteniveau in de afgelopen jaren geeft de raming van de autonome uitbreidingsvraag voor Noordoost-Brabant mogelijk een onderschatting van de totale ruimtevrage die op de regio af kan komen.
- Lokaal knelt het op verschillende plekken. In de subregio Meierij & As 50 bestaat een omvangrijke resterende behoefte, in de subregio Land van Cuijk ontstaat er tot en met 2030 een negatieve behoefte (een overschot aan aanbod). Voor Land van Cuijk geldt het voorgaande punt (mogelijke onderschatting totale ruimtevrage) echter in het bijzonder. Bovendien zien we daar een kwalitatieve mismatch: er is 11 hectare aanbod voor campusmilieu, terwijl de vraag in de regio zich met name voordoet in 'regulier' en 'grootschalige distributie'.
- Het tekort aan aanbod speelt met name in het grootschalige distributie werkmilieu. In de overige werkmilieus is een overschot aan aanbod beschikbaar.

### Adviezen

- Een aantal corridors doorkruisen regio Noordoost-Brabant: de A2 vanuit Rivierenland richting regio Eindhoven, de A50 vanuit Arnhem/Nijmegen richting regio Eindhoven en de A73 vanuit Arnhem/Nijmegen richting Venlo en het Europese achterland. We adviseren om bij ontwikkeling van aanbod naast goede onderlinge afstemming ook buiten de grenzen van de regio te kijken, omdat ontwikkeling van aanbod in bijvoorbeeld Land van Cuijk ook impact kan hebben op de vraag-aanbod situatie in Nijmegen en Venlo (en vice versa).
- Voor regio Noordoost-Brabant is de raming van de autonome uitbreidingsvraag mogelijk een onderschatting van de totale ruimtevrage die in potentie op de regio af kan komen. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor de uitwerking van de regionale afspraken. Met name de component bovenregionale vraag en mogelijke additionele vraag vanuit de regio's Nijmegen en Venlo verdienen hierin aandacht.



- We zien dat de regio moeite heeft om ruimte voor bedrijven beschikbaar te krijgen en houden. De druk op de ruimte is groot, ook vanuit andere functies. Zo is de Euterpelaan in Oss in beeld voor transformatie. Daardoor zal juist ook extra aandacht voor en inzet moeten zijn op zorgvuldig en intensief ruimtegebruik, extra inspanning op herstructurering en waar nodig wellicht selectiviteit in vestigingsbeleid. Dit heeft een drukkend effect op de ruimtevraag in hectares, maar kan wel zorgen dat meer bedrijven met ruimtevraag ook bediend worden. Een locatie als Heesch-West kan vanuit de locatiekenmerken uitstekend voorzien in ruimtevraag van XXL-logistiek. Dit neemt niet weg dat deze locatie ook geschikt is voor doorgroeiende MKB-bedrijven. Hier wordt in het bestemmingsplan ook ruimte voor geboden, door in het westelijk deel kavels aan te bieden vanaf 5.000 m<sup>2</sup>. Dit levert op zijn beurt weer ruimte op voor startende en groeiende kleinere bedrijven op achterblijvende locaties.
- Er zijn verschillende zachte plannen in de regio, goed voor zo'n 203 hectare. Hiermee kan (kwantitatief) in de aanvullende behoefte worden voorzien. Het is dus zaak om (een deel van) de zachte plannen snel tot ontwikkeling te brengen en daarbij goed te kijken naar een evenwichtige (geografische) verdeling en kwalitatieve match met de behoefte aan werkmilieus.
- Een andere manier om over ruimte te kunnen beschikken zit in de verschillende 'beleidsknoppen' waar gemeenten aan kunnen draaien die ruimtedruk kunnen verminderen. Voor kleinschalige, lokale bedrijvigheid kan dit een optie zijn. Zet voor de korte termijn in op het intensief begeleiden van ondernemers met een zoekvraag voor een nieuwe kavel: is hun ruimtevraag echt niet in te passen in de bestaande voorraad? Zijn er nog mogelijkheden voor het beter benutten van de eigen kavel? Zijn er in de bestaande voorraad nog plekken die onderbenut worden? Welke kleinschalige bedrijven zitten op bedrijventerreinen maar zouden ook op plekken elders kunnen vestigen? Denk ook aan 'oneigenlijk' gebruik op bedrijventerreinen door functies zoals sportscholen, dansstudio's, et cetera. Dit soort maatregelen leveren misschien geen hectares ruimtewinst op en is niet altijd een optie voor grootschalige bedrijvigheid. Voor kleinere bedrijven kan het maatwerk opleveren waardoor ze net toch de ruimte vinden die nodig is. Bovendien gaat het sowieso sneller dan een nieuw bestemmingsplan en werkt u hiermee al aan een werkwijze die beter benutten van bestaande bedrijventerreinen centraal stelt.
- Naast deze adviezen voor de eigen regio wijzen we u nog op de algemene adviezen die op alle regio's betrekking (kunnen) hebben. Deze leest u in hoofdstuk 10.

# 7 Behoefteraming West

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming voor regio West-Brabant. We lopen de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie) stap voor stap langs en sluiten vervolgens af met conclusies en adviezen. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlage. Ook vindt u hier een verslag van de marktconsultatie dat is gebruikt als input voor dit hoofdstuk.

De behoefteraming voor West-Brabant is exclusief het havengebonden deel van zeehaventerrein Moerdijk. Zie voor de zeehavenraming hoofdstuk 9.

## 7.1 Ruimtevrage

### 7.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende negen jaar (t/m 2030), en een doorkijk naar 2040. Voor de kwalitatieve vertaling van de vraag en de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot en met 2030.

#### Totale vraag op regioniveau

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in West-Brabant in de periode 2022 tot en met 2030 is **282 tot 380 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 31 tot 42 hectare in de periode 2022 tot en met 2030; aanzienlijk hoger dan eerdere voorspellingen (zie 7.1.4)

In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa **35 tot 122 hectare** in West-Brabant. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt. Ten opzichte van de eerdere prognoses stijgt de ruimtevrage na 2030 echter aanzienlijk door<sup>39</sup>. Dit vooral gestut door de ruimtelijke effecten van de energietransitie en circulaire economie op bedrijventerreinen.

**Tabel 29: Uitbreidingsvraag in West-Brabant in netto hectare**

| Tijdsperiode ▼       | Scenario ► | EIB Laag | EIB Hoog |
|----------------------|------------|----------|----------|
| 2022 tot en met 2030 |            | 282      | 380      |
| 2031 tot en met 2040 |            | 35       | 122      |
| 2022 tot en met 2040 |            | 318      | 502      |

#### Vraag naar werkmilieu

De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefab-fabriek (productie) begint. Om tot een praktische en werkbaar behoefteraming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag naar vijf typen werkmilieus. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage A. Een

<sup>39</sup> In 2014 werd voor de periode 2031-2040 een negatieve ruimtevrage van 53 hectare voorspeld voor regio West-Brabant. De prognose uit 2018 was positiever en verwachtte voor die periode een vraag van -27 (midden scenario) tot +38 hectare (hoge scenario). In het lage scenario was sprake van een sterkere krimp met -78 hectare.

toelichting op de werkmilieus vindt u in bijlage C. Uit de behoefteraming blijkt dat in West-Brabant de vraag het grootst is naar het werkmilieu grootschalige distributie (3 hectare en meer). Daarnaast zijn de werkmilieus regulier (inclusief kleine tot middelgrote logistiek tot 3 hectare) en grootschalige productie gewild.

**Tabel 30: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in West-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030**

| Werkmilieu ▼              | Scenario ► | EIB Laag   | EIB Hoog   |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| Campus/innovatiedistrict  |            | 6          | 9          |
| Gemengd stedelijk         |            | 9          | 18         |
| Regulier                  |            | 57         | 82         |
| Grootschalige productie   |            | 36         | 50         |
| Grootschalige distributie |            | 175        | 221        |
| <b>Totaal</b>             |            | <b>282</b> | <b>380</b> |

### Vraag naar clusters

In onderstaande tabel vindt u de uitbreidingsvraag per cluster en scenario voor de periode 2022 t/m 2030. Voor de berekening van de uitbreidingsvraag voor clusters is exact dezelfde methodiek gehanteerd als voor de sectoren, alleen dan op basis van de SBI-codes van de clusters. De ruimtevraag vanuit clusters kan niet bij elkaar opgeteld worden, vanwege overlap tussen clusters. De vraag vanuit clusters wijkt af van de vraag vanuit sectoren (er is bijvoorbeeld een cluster HTSM en een sector HTSM) vanwege de verschillen in afbakening en daardoor ook verschillen in prognoseparameters als locatietypevoorkeur en terreinquotiënt. Voor verdere toelichting op de clusters zie ook paragraaf 4.1.1.

**Tabel 31: Uitbreidingsvraag naar cluster in West-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030**

| Cluster ▼    | Scenario ► | EIB Laag | EIB Hoog |
|--------------|------------|----------|----------|
| Agro & Food  |            | 34       | 42       |
| Biobased     |            | 20       | 27       |
| HTSM         |            | 51       | 83       |
| Lifesciences |            | 2        | 3        |
| Maintenance  |            | 15       | 21       |
| Logistiek    |            | 97       | 107      |

### 7.1.2 Vervangingsvraag

Vervangingsvraag geven we in dit onderzoek op twee manieren weer:

1. Het totale oppervlakte dat nu tot de bedrijventerreinenvoorraad behoort, maar waarvan gemeenten hebben aangegeven dat deze getransformeerd gaat worden naar een andere functie.
2. Het te transformeren oppervlakte dat nu nog in gebruik is bij bedrijven en waarvoor verwacht wordt dat ook daadwerkelijk vervangende ruimte nodig is op een bedrijventerrein elders.

Het is aan gemeenten, regio's en provincie om concrete afspraken te maken hoe hier mee om te gaan in de regionale programmering. Op dit moment wordt hier nog geen eenduidig beleid op gevoerd. In onze adviezen komen we hier op terug. In de rest van dit hoofdstuk en de behoefteraming rekenen we met de vervangingsvraag uit methode 2.

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 48 hectare in West-Brabant tot en met 2030. Dit is circa 0,9% van de huidige uitgegeven voorraad. Voor circa 38 hectare verwachten we dat de vervangingsvraag vóór 2026 concreet wordt. Deze vervangingsvraag doet zich met name voor in Breda en Roosendaal.

**Tabel 32: Vervangingsvraag West-Brabant**

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

Bron: Stec Groep (2022), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten. Afgerond op hele hectares.

In bijlage B vindt u een lijst met alle door de regiogemeenten opgegeven transformatieplannen in West-Brabant. Ook leest u daar hoe de opgegeven transformatieplannen zijn omgezet naar verwachte vervangingsvraag in de vraag-aanbodconfrontatie.

### 7.1.3 Additionele vraag

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. In de praktijk zien we dat deze zogenaamde witte raven voornamelijk grootschalige logistieke of industriële vestigers zijn.

Regio West-Brabant heeft een bewezen staat van dienst als het gaat om het aantrekken van grootschalige logistieke vestigers (o.a. MediaMarkt, Primark en Lidl). De komst en (door)groei van dit soort vestigers zit dan ook grotendeels in de historische ontwikkelingen van vestigingsdynamiek en werkgelegenheidsontwikkeling van de regio verweven. Dat is de reden dat we dit soort vestigers voor West-Brabant beschouwen als onderdeel van de autonome vestigingsdynamiek en uitbreidingsvraag. Pas wanneer deze vestigers echt nadrukkelijk afwijken (qua type activiteit, omvang, etc.) van de historische vestigingsdynamiek en werkgelegenheidsontwikkeling ('het DNA') van de regio kunnen deze als additionele vraag worden beschouwd. Overigens, in het algemeen merken we in de regio toenemende terughoudendheid met het nog willen en kunnen vestigen van nieuwe grootschalige (logistieke) vestigers die van buiten komen. Dit vanwege de schaarste aan uitgeefbare kavels en de grote ruimtevrage vanuit bestaande en gewortelde (MKB) bedrijven.

Wel zien we potentiële additionele vraag voor West-Brabant vanuit trends en transitie. In hoofdstuk 4 geven we een overzicht van mogelijke ontwikkelingen waar aan gedacht kan worden en indicatieve omvang. West-Brabant heeft met zeehaven Moerdijk een unieke vestigingsplaats voor een aantal van dit soort ontwikkelingen. Denk aan productie van waterstof en grootschalige energie-infrastructuur. Uit het gesprek met Port of Moerdijk blijkt dat er ook al ideeën zijn voor dit ontwikkelingen in het havengebied. Maar ook andere (reguliere) bedrijventerreinen in West-Brabant kunnen mogelijk additionele vraag gaan huisvesten. Op voorhand is niet direct te kwantificeren hoe groot de additionele vraag vanuit dit soort ontwikkelingen per regio gaat zijn. In de regionale programmeringsafspraken kan, op basis van concrete initiatieven en plannen die er bij o.a. gemeenten en netbeheerders zijn, een verdere concretisering van de totale omvang plaatsvinden.

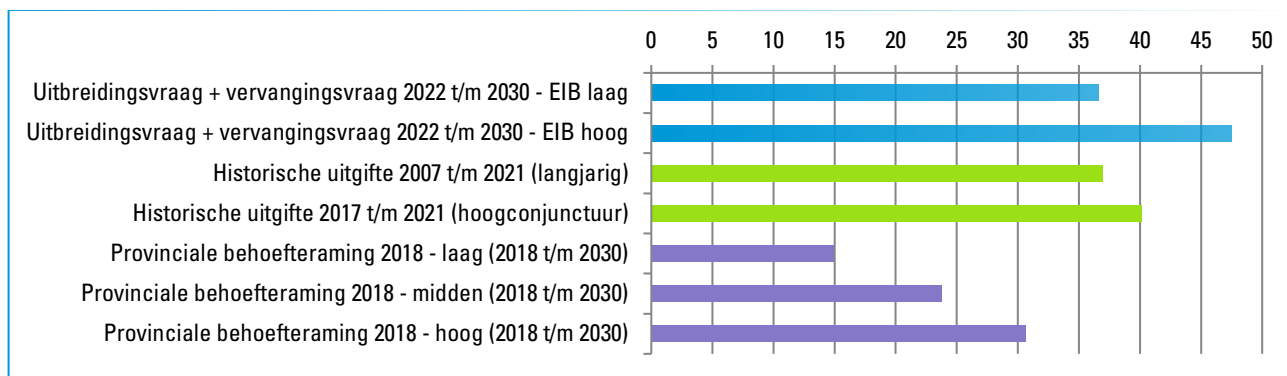
### 7.1.4 Totale ruimtevrage

#### Totale ruimtevrage in perspectief

De totale ruimtevrage bestaat uit de uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag. De bandbreedte van de totale ruimtevrage in West-Brabant in de periode 2022 tot en met 2030 is **330 tot 428 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 37 tot 48 hectare. De onderkant van de bandbreedte ligt rond de langjarige (2007-2021) historische uitgifte in de regio. De historische uitgiftes dienen enkel om de geraamde hectares in perspectief te plaatsen: om hoeveel hectare per jaar gaat het? En hoe verhoudt dat zich tot wat er de afgelopen jaren is uitgegeven? We laten zowel een langjarige (inclusief conjunctuureffecten) als de laatste periode van hoogconjunctuur zien. Historische uitgiftes worden uiteraard beïnvloed door beschikbaarheid en markttechnische geschiktheid van het aanbod.

De nieuwste prognose ligt aanzienlijk hoger dan de prognose uit 2018<sup>40</sup>, zo valt uit onderstaande grafiek te lezen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn een veel gunstigere werkgelegenheidsprognose (EIB) en de versterkte ruimtelijke impact van transitie als de energietransitie, circulaire economie en digitalisering. Een van de triggers hiervoor is de COVID-19-pandemie, die ingezette trends en transitie (waaronder ook online kopen en 'digitaal werken') in een hogere versnelling heeft gezet, bedrijven anders heeft doen kijken naar de organisatie van hun toeleveringsketen (buffers, back-ups) en ook leidt tot inhaalvraag na de lockdowns. Tot slot is ook de bestaande bedrijventerreinenvoorraad 'heet'. Aanbod/leegstand is laag en eindgebruikers, ontwikkelaars en beleggers zijn er als de kippen bij als er iets beschikbaar komt.

**Figuur 17: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage en historische uitgifte in netto ha in West-Brabant**



Volgens de meest recente IBIS-cijfers lag er begin 2022 zo'n 73 hectare aan bedrijventerrein onder optie in de regio, waarvan 35 hectare voor rekening komt van DSV op Logistiek Park Moerdijk. Dat is een stuk hoger dan de verwachte gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage (48 hectare in hoge scenario). Hier zijn een aantal mogelijke verklaringen voor. De ruimtevrage naar bedrijventerreinen volgt de golven van de conjunctuur: in tijden van economische groei ligt de ruimtevrage op een hoog niveau. Daarnaast zien we in de praktijk dat niet alle opties binnen een jaar gerealiseerd worden of soms zelfs helemaal niet. Wel onderstreept deze 73 hectare aan opties de hoge ruimtedruk op bedrijventerreinen die op dit moment door zowel gemeenten als marktpartijen wordt ervaren.

## 7.2 Aanbod

### 7.2.1 Bestaande voorraad

#### Leegstand

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in West-Brabant bedraagt circa 420.200 m<sup>2</sup> bvo volgens onze Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen (Stec Groep, peildatum januari 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 2,1%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder of rond een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Andersom kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2019) zien we voor het totaal van de gemeenten in West-Brabant een leegstandspercentage van circa 1,4%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

<sup>40</sup> En hoger dan de prognose uit 2014 (Bureau Buiten in opdracht van provincie Brabant). Deze raamde een jaarlijkse vraag van circa 25 hectare voor West-Brabant.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op regioniveau onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in West-Brabant. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, er zijn op basis van bovenstaande analyses echter geen gemeenten met een problematisch hoge leegstand.

### **Herontwikkeling en beter benutten**

In 2021 is in opdracht van provincie Noord-Brabant een onderzoek uitgevoerd in Midden- en West-Brabant naar de potentie voor herontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen, specifiek voor grootschalige logistiek<sup>41</sup>. Daaruit blijkt dat circa 100 hectare in Midden- én West-Brabant op korte termijn kansrijk is voor herontwikkeling. Dit zijn hoofdzakelijk plekken waar al actief herontwikkeling speelt. Er wordt geschat dat daarnaast nog eens circa 100 hectare op middellange en lange termijn mogelijk kansrijk is voor herontwikkeling naar grootschalige logistiek. Bij deze hectares gaat het niet om ruimtewinst maar om een deel van de marktdynamiek die in de bestaande voorraad landt (zie ook paragraaf 4.2). Dit zijn ontwikkelingen die door de markt zelf worden opgepakt. We zien in de afgelopen jaren dat in West-Brabant zo'n 30% van de totale marktdynamiek via herontwikkeling in de bestaande voorraad landt.

Daarnaast is er op bestaande bedrijventerreinen een potentiële ruimtewinst te behalen door terreinen en kavels beter te benutten. Uit een onderzoek in regio Hart van Brabant blijkt bijvoorbeeld dat op de bestaande terreinen in de meeste gevallen een ruimtewinst van zo'n 5% tot 10% mogelijk is, door kavels intensiever te benutten en optimaal gebruik te maken van planologische mogelijkheden.

Bij deze kansen in de bestaande voorraad en mogelijke ruimtewinst zijn nuances op zijn plaats. Niet voor elk type bedrijf is intensivering kansrijk, bijvoorbeeld door het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt (zoals buitenopslag) en eisen die gesteld worden (zoals parkeren, groen, wateropvang). Ook heeft niet elk bedrijf de mogelijkheden en middelen om intensivering te realiseren. Het realiseren van ruimtewinst in de bestaande voorraad is bovendien een langjarig proces dat forse inzet van middelen vraagt. Bovendien is niet op elke plek de ruimtelijke impact van zo'n intensivering gewenst. Bedrijfsgebouwen worden immers flink hoger (ruimtelijke uitstraling) en de intensivering heeft ook effect op het openbare gebied, denk aan noodzakelijke aanpassingen van de infrastructuur zoals bredere wegen.

### **7.2.2 Hard planaanbod**

Er is in de regio per 1-1-2022 nog zo'n 109 hectare aan bouwrijpe grond. Daarnaast is er zo'n 176 hectare aan plannen die al wel zijn vastgesteld maar nog niet direct uitgeefbaar. Er is dus in totaal zo'n 285 hectare aan hard planaanbod.

We beoordelen het harde planaanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We gebruiken hiervoor een vraagprofiel per werkmilieu, zie bijlage C voor een toelichting. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus en minimaal 1 hectare uitgeefbaar. Van al deze terreinen hebben we relevante en objectieve ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht, zoals bereikbaarheid, kavelomvang en milieucategorie. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met het vraagprofiel per werkmilieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel. Een terrein kan voor meerdere werkmilieus geschikt zijn. Er zijn ook uitsluitingscriteria gehanteerd voor bepaalde werkmilieus, zoals een minimale kavelomvang voor grootschalige distributie. Beschikt een terrein daar niet over, dan is het per definitie niet geschikt.

---

<sup>41</sup> Stec Groep (2021), Kansen voor grootschalige logistiek op brownfields, Resultaten en aanbevelingen voor Midden- en West-Brabant

| Categorie | Score     | Toelichting  |
|-----------|-----------|--|
| ✘         | < 30%     | Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep. Of voldoet niet aan tenminste een uitsluitingscriterium. |
| ⊖         | 30 – 59%  | Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.                                  |
| ⊕         | 60 – 89%  | Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.   |
| ✔         | 90 – 100% | Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.                                     |

In onderstaande tabel staan de scores voor het harde planaanbod in West-Brabant weergegeven. In de onderste rij is per werkmilieu aangegeven hoeveel hectares als geschikt (lichtgroen) en volledig geschikt (donkergroen) zijn beoordeeld. Let wel, elke hectare kan maar één keer uitgegeven worden. Wordt een kavel uitgegeven voor grootschalige distributie, dan is het uiteraard niet meer beschikbaar als regulier werkmilieu. In paragraaf 7.3 confronteren we de vraag met deze kwalitatieve beoordeling.

**Tabel 33: Hard planaanbod (>1 ha) marktregio West-Brabant en beoordeling type werkmilieus**

| Gemeente  | Bedrijventerrein         | Uitgeefbaar in ha | Campus            | Gemengd stedelijk | Regulier          | Grootschalige distributie | Grootschalige productie |
|---|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|
| Subregio Land van Heusden en Altena               |                          |                   |                   |                   |                   |                           |                         |
| Altena  | De Rietdijk              | 1,9               | ✘                 | ⊖                 | ⊕                 | ✘                         | ✔                       |
| Aanbod subregio Land van Heusden en Altena > 1 ha |                          | 1,9               | 0,0 ha<br>0,0 ha  | 0,0 ha<br>0,0 ha  | 1,9 ha<br>0,0 ha  | 0,0 ha<br>0,0 ha          | 1,9 ha<br>0,0 ha        |
| Subregio West-Brabant-Oost                        |                          |                   |                   |                   |                   |                           |                         |
| Breda   | Werkdonken               | 2,9               | ✘                 | ✔                 | ⊕                 | ✘                         | ⊖                       |
| Breda   | Rithmeesterpark          | 5,1               | ✘                 | ✔                 | ⊕                 | ✘                         | ✔                       |
| Etten-Leur  | Vosdonk                  | 1,8               | ✘                 | ⊖                 | ⊕                 | ✘                         | ✔                       |
| Geertruidenberg                                   | Plan Gasthuiswaard       | 4,5               | ✘                 | ⊖                 | ⊕                 | ✘                         | ✔                       |
| Geertruidenberg                                   | Donge-Oever              | 1,4               | ✘                 | ⊖                 | ⊕                 | ✘                         | ✔                       |
| Oosterhout  | Everdenberg Oost         | 18,6              | ✘                 | ⊖                 | ⊕                 | ✔                         | ✔                       |
| Aanbod subregio West-Brabant-Oost > 1 ha          |                          | 34,2              | 0,0 ha<br>0,0 ha  | 5,1 ha<br>2,9 ha  | 34,2 ha<br>0,0 ha | 5,0 ha<br>0,0 ha          | 31,4 ha<br>0,0 ha       |
| Subregio Westhoek                                 |                          |                   |                   |                   |                   |                           |                         |
| Bergen op Zoom                                    | Geertruidapolder         | 3,3               | ✘                 | ✔                 | ⊕                 | ✘                         | ⊖                       |
| Bergen op Zoom                                    | Oude Molen               | 2,5               | ✘                 | ⊖                 | ⊕                 | ✘                         | ✔                       |
| Halderberge                                       | Seppe Airparc            | 1,6               | ✘                 | ⊖                 | ⊕                 | ✘                         | ⊖                       |
| Halderberge                                       | Borchwerf II A           | 2,5               | ✘                 | ⊖                 | ⊕                 | ✘                         | ✔                       |
| Halderberge                                       | Borchwerf II D           | 5,3               | ✘                 | ⊖                 | ⊕                 | ✘                         | ✘                       |
| Halderberge                                       | Borchwerf II F           | 6,0               | ✘                 | ✔                 | ⊕                 | ✘                         | ✔                       |
| Moerdijk  | Logistiek Park Moerdijk  | 142,2             | ✘                 | ✘                 | ✘                 | ✔                         | ✘                       |
| Moerdijk  | Schansdijk               | 6,3               | ✘                 | ⊖                 | ✘                 | ✘                         | ✘                       |
| Roosendaal  | Majoppeveld Noord        | 1,7               | ✘                 | ⊖                 | ⊕                 | ✘                         | ✔                       |
| Roosendaal  | Majoppeveld Uitbr.       | 22,7              | ✘                 | ⊖                 | ⊕                 | ✔                         | ✔                       |
| Steenbergen                                       | AFC Nieuw-Prinsenland    | 35,4              | ✔                 | ✘                 | ✘                 | ✘                         | ✘                       |
| Woensdrecht                                       | Bus. Park Aviolanda      | 4,6               | ✔                 | ✘                 | ✘                 | ✘                         | ✘                       |
| Aanbod subregio Westhoek > 1 ha                   |                          | 321,3             | 9,9 ha<br>0,0 ha  | 9,2 ha<br>0,0 ha  | 45,5 ha<br>0,0 ha | 145,3 ha<br>0,0 ha        | 33,7 ha<br>1,7 ha       |
| Subregio Zandgemeenten                            |                          |                   |                   |                   |                   |                           |                         |
| Rucphen   | De Nijverhei             | 1,4               | ✘                 | ✔                 | ⊕                 | ✘                         | ⊖                       |
| Zundert   | De Waterman II           | 1,7               | ✘                 | ✔                 | ⊕                 | ✘                         | ⊖                       |
| Zundert   | Beekzicht                | 1,8               | ✘                 | ✔                 | ⊕                 | ✘                         | ⊖                       |
| Zundert   | Business Centre Treeport | 6,5               | ✔                 | ⊖                 | ⊖                 | ✘                         | ✘                       |
| Aanbod subregio Zandgemeenten > 1 ha              |                          | 11,4              | 6,5ha<br>0,0 ha   | 5,0 ha<br>0,0 ha  | 5,0 ha<br>0,0 ha  | 0,0 ha<br>0,0 ha          | 0,0 ha<br>0,0 ha        |
| Totaal aanbod West-Brabant > 1 ha                 |                          | 368,8             | 16,4 ha<br>0,0 ha | 19,3 ha<br>2,9 ha | 86,6 ha<br>0,0 ha | 150,3 ha<br>0,0 ha        | 66,9 ha<br>1,7 ha       |

Bron: Provincie Noord-Brabant (2022); Beoordeling aanbod: Stec Groep.



Let op: we nemen in dit overzicht geen opties en reserveringen mee. We hebben daarvoor twee redenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt (tenminste deels) onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde 'aframen' van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen.

### 7.2.3 Zacht planaanbod

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in West-Brabant, in totaal goed voor zo'n 424 hectare. Dit zijn plannen waarvoor nog een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. In onderstaande tabel vindt u alle zachte plannen, uitgesplitst naar de status zoals opgenomen in de planvoorraadtabel van Provincie Noord-Brabant. Opvallend is dat er in West-Brabant veel grootschalige locaties zijn in de laatste categorie ('overige plannen/strategische reserves').

**Tabel 34: Zacht planaanbod in regio West-Brabant per 1-1-2022\***

| Gemeente        | Bedrijventerrein                     | Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken | Te ontwikkelen bij concrete marktvrage (vraaggericht) | Overige plannen / strategische reserve |
|-----------------|--------------------------------------|--|---|--|
| Altena          | Subregionaal BT Giessen              | 10   |   |  |
| Breda           | Frankenthalerstraat                  |  | 7   |  |
| Etten-Leur      | Vosdonk                              | 3  |   |  |
| Geertruidenberg | Heulweg                              | 5  |   |  |
| Oosterhou       | Vijf Eiken                           | 11   |   |  |
| Zundert         | Business Centre Treeport             | 19   |   |  |
| Alphen-Chaam    | Uitbreiding Baarleseweg Noord        |  | 3   |  |
| Alphen-Chaam    | Uitbreiding BT Alphen                |  | 3   |  |
| Baarle-Nassau   | Visweg-Kappelakkers                  |  | 3   |  |
| Bergen op Zoom  | De Schans 6                          |  | 10  |  |
| Bergen op Zoom  | De Ster                              |  | 15  |  |
| Bergen op Zoom  | Dosko Locatie                        |  | 6   |  |
| Breda           | Steenakker Noord                     |  | 7   |  |
| Drimmelen       | Brieltjenspolder II                  |  | 2   |  |
| Drimmelen       | Thijsseweg                           |  | 1   |  |
| Moerdijk        | Zevenbergen-Noord                    |  | 9   |  |
| Rucphen         | Doortrekking Vosdonkseweg            |  | 5   |  |
| Rucphen         | Ontsluiting Zuidelijk Deel Omleiding |  | 2   |  |
| Steenbergen     | Reinierpolder III                    |  | 10  | 20                                     |
| Steenbergen     | Reinierpolder                        |  |   | 3                                      |
| Woensdrecht     | Driehoeven III                       |  | 5   |  |
| Bergen op Zoom  | Auvergnepolder                       |  |   | 65                                     |
| Breda           | Breda Oost - Bavel                   |  |   | 40                                     |
| Breda           | Rithmeesterpark Fase 2               |  |   | 12                                     |
| Etten-Leur      | Zoekgebied West                      |  |   | 30                                     |
| Moerdijk        | Bedrijven Poort West-Brabant         |  |   | 18                                     |
| Roosendaal      | De Wig                               |  |   | 100                                    |
| Totaal          |                                      | 48   | 88  | 288                                    |

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2022. \*Afgerond op hele getallen

### 7.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

#### TOELICHTING CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

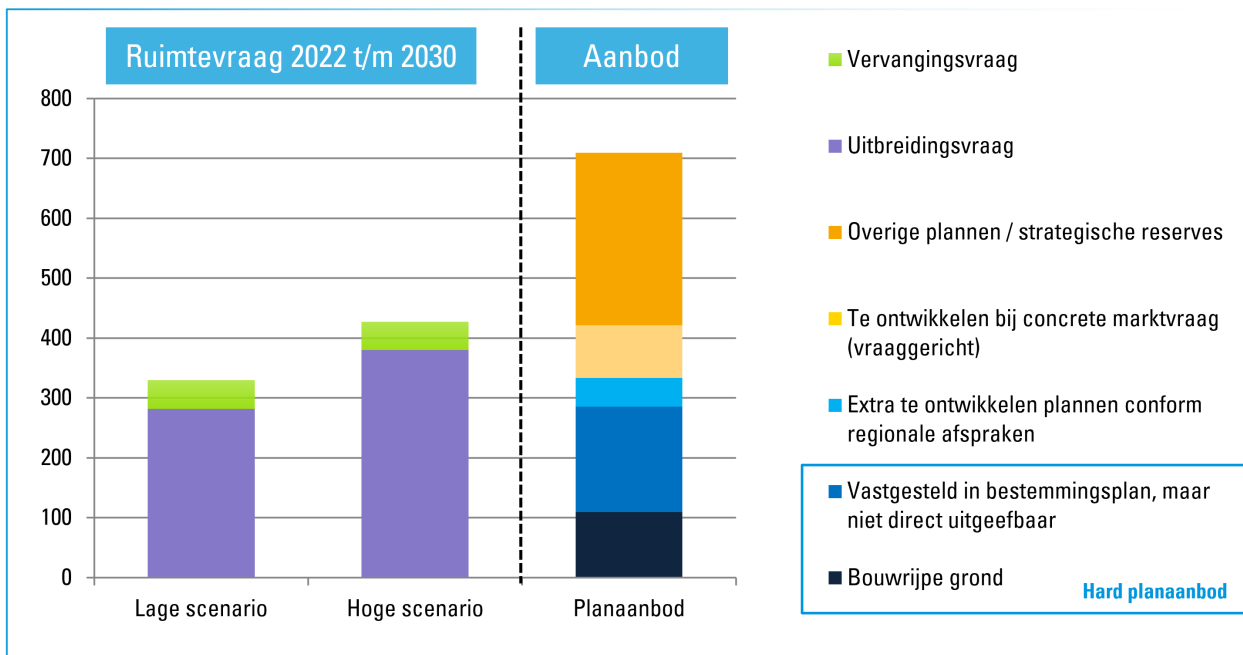
- De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2022 tot en met 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2022 tot en met 31-12-2030 en zetten daar het harde planaanbod per 1-1-2022 tegen af.
- We zien in de praktijk dat het uitgifteniveau ook na 1-1-2022 op een hoog niveau ligt. Dat betekent dat de gepresenteerde aanbodcijfers mogelijk niet helemaal overeen komen met de ervaren werkelijkheid van vandaag. Tegelijkertijd is het zo dat die gerealiseerde uitgiften feitelijk het effectueren van de uitbreidingsvraag zijn. Dat betekent dat vraag en aanbod evenredig zijn afgenomen in de tussentijd.
- In het harde planaanbod zitten ook locaties die nu nog niet direct uitgifbaar zijn. We gaan er van uit dat dit aanbod wel voor 2031 op de markt komt, en dus meegenomen moet worden in de confrontatie tot en met 2030.

#### 7.3.1 Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

##### Totaalniveau West-Brabant

We confronteren de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) met het harde planaanbod. In het EIB-laag scenario is er sprake van een behoefte van 45 hectare tot en met 2030. In het EIB-hoog scenario is sprake van een behoefte van 142 hectare tot en met 2030. Mogelijke additionele vraag is hierin niet meegerekend.

**Figuur 18: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding West-Brabant in netto hectare (2022 t/m 2030)**



##### Doorlijk 2040

In de periode 2031 t/m 2040 is er een aanvullende uitbreidingsvraag van circa 35 tot 122 hectare en een potentiële vervangingsvraag van zo'n 30 hectare. Dat betekent dat er in de gehele periode **2022 t/m 2040** een behoefte ontstaat van zo'n 110 tot 294 hectare. Het zachte planaanbod is goed voor 424 hectare. Het zachte planaanbod is kwantitatief gezien ruim voldoende om de in de ruimtevraag tot en met 2040 te voorzien.

### Uitsplitsing subregio's

De provinciale behoefteraming geeft een betrouwbare raming van de autonome uitbreidingsvraag op het niveau van de vier hoofdregio's. Vertalingen naar een lager schaalniveau worden beïnvloed door specifieke subregionale of lokale omstandigheden. Op het niveau van subregio's is de vertaling nog relatief betrouwbaar, maar wel indicatief. Met aanvullende analyse van de bedrijventerreinenmarkt van onderop kan de prognose als goed startpunt worden gebruikt voor een volledige, betrouwbare subregionale vertaling. Voor een analyse op nog lagere schaal (gemeente of individueel terrein) is dit zelfs essentieel.

Uit de vertaling van vraag en aanbod naar subregio-niveau blijkt dat in drie subregio's een aanvullende behoefte bestaat. Een vertaling van een regionale raming naar een lager schaalniveau als een subregio is altijd een indicatieve vertaling. In subregio Westhoek (o.a. Moerdijk, Roosendaal en Bergen op Zoom) is sprake van een kwantitatief overaanbod. Dit wordt echter vertekend door het aanbod op Logistiek Park Moerdijk (LPM), dat een bovenregionale functie heeft. Zo kan LPM bijvoorbeeld een rol spelen in de opvang van grootschalige logistiek vanuit West-Brabant-Oost, waar sprake is van een forse behoefte aan bedrijventerrein. Voor alle andere vraag vanuit die subregio levert LPM echter geen oplossing.

**Tabel 35: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding per subregio in netto hectare in West-Brabant**

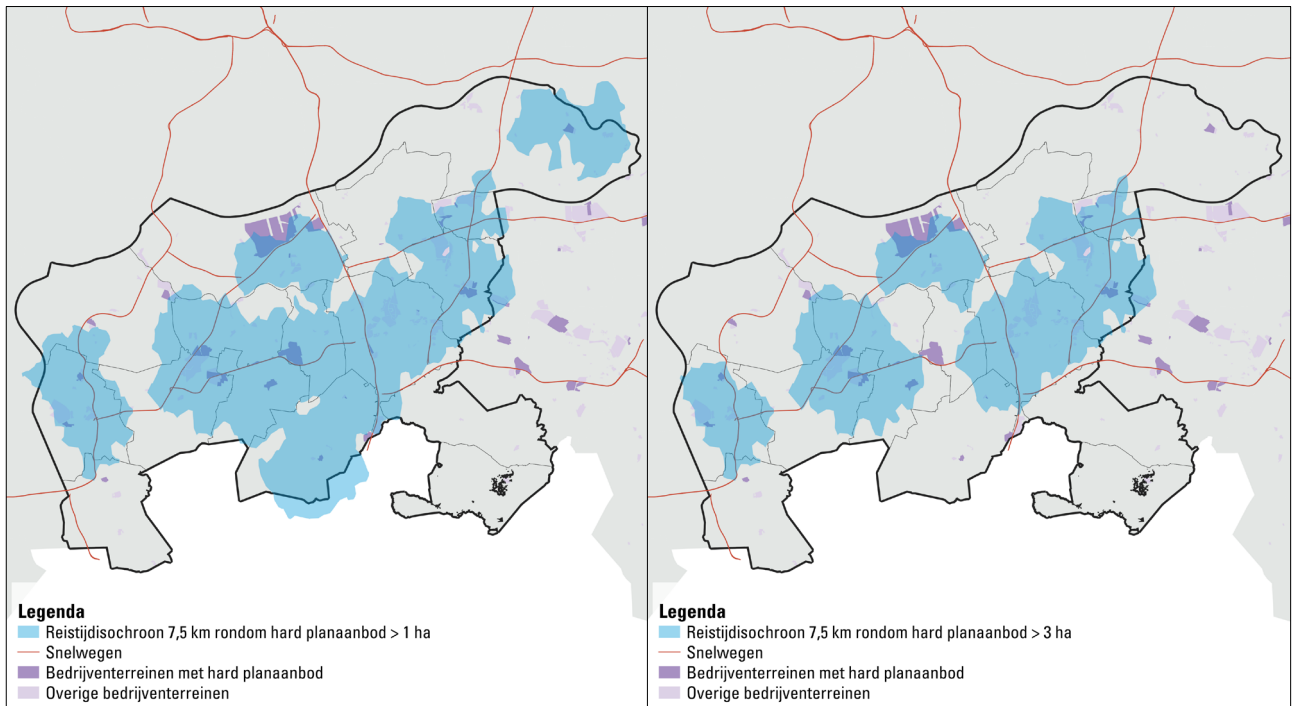
| Subregio                | Totale ruimtevraag<br>2022 t/m 2030 EIB laag | Totale ruimtevraag<br>2021 t/m 2030 EIB hoog | Hard planaanbod | Behoefte      |
|-------------------------|--|--|-----------------|---------------|
| Land van Heusden Altena | 18   | 24   | 2               | +16 tot +22   |
| West-Brabant-Oost       | 161  | 208  | 36              | +124 tot +172 |
| Westhoek                | 138  | 177  | 235             | -97 tot -58   |
| Zandgemeenten           | 13   | 18   | 12              | +2 tot +6     |
| Totaal West-Brabant     | 330  | 428  | 285             | +45 tot +142  |

NB: een negatief getal drukt uit dat er meer aanbod is dan vraag (overschot aan hectares).

In het figuur hierna geven we de reikwijdte weer van het harde planaanbod dat zich richt op de (boven)lokale markt (voornamelijk het reguliere en gemengd stedelijke werkmilieu)<sup>42</sup>. Dit doen we via twee kaarten: één met isochronen om alle locaties met minimaal 1 hectare aan aanbod en één met isochronen om alle locaties met minimaal 3 hectare aan aanbod.

Op het linker kaartbeeld is te zien dat er diverse witte vlekken zijn in de regio, met name in gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Woensdrecht, Steenberg, Drimmelen en een deel van Altena. In het rechter kaartbeeld wordt zichtbaar dat ook gemeenten Zundert en Etten-Leur een 'witte vlek' worden. Voor deze gemeenten is dus nog wel enig aanbod beschikbaar voor het lokale bedrijfsleven, maar zeer beperkt in omvang. In gemeente Moerdijk bestaat het enige harde aanbod uit Schansdijk, een locatie die niet direct uitgifbaar is.

<sup>42</sup> We hanteren hierbij een isochroon van circa 7,5 kilometer reisafstand per auto. Dit is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven op bedrijventerreinen.

**Figuur 19: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod West-Brabant**

### 7.3.2 Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

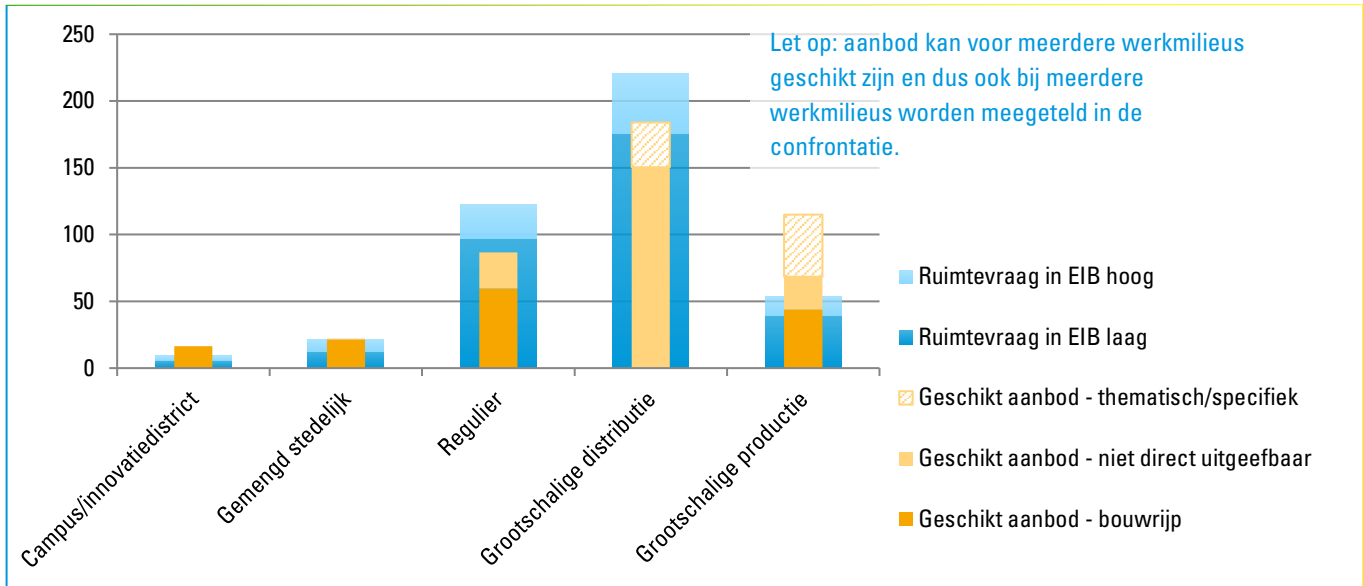
We confronteren de vraag per type werkmilieu (7.1.1) met de kwalitatieve beoordeling van het aanbod (7.2.2). Ook van de vervangingsvraag hebben we een inschatting gemaakt van het benodigde type werkmilieu. We zetten de ruimtevraag in de twee scenario's per werkmilieu af tegen het aanbod dat als geschikt beoordeeld is voor dat werkmilieu, zie onderstaand figuur. Hierbij kan dus sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie geschikt zijn.

Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we het volgende:

- **Campus/innovatiedistrict:** er is een klein overschot aan geschikt aanbod voor dit werkmilieu in de regio waarmee in de vraag van circa 9 hectare kan worden voorzien.
- **Gemengd stedelijk** er is kwantitatief voldoende hard planaanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien. Dit geschikte aanbod is veelal ook geschikt en beschikbaar voor het reguliere werkmilieu.
- **Regulier:** er is kwantitatief voldoende hard planaanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien in het lage EIB scenario, maar in het hoge scenario ontstaat een tekort. Bovendien zien we dat in diverse delen van de regio sprake is van lokale/subregionale tekorten binnen dit segment.
- **Grootschalige distributie:** voor dit werkmilieu is sprake van een tekort aan geschikt aanbod. Er is in de regio geen bouwrijpe aanbod beschikbaar. Het niet direct uitgeefbare aanbod bestaat voor veruit het grootste deel uit Logistiek Park Moerdijk en kan kwantitatief voorzien in circa twee derde van de ruimtevraag naar dit werkmilieu in het lage scenario. De eerste fase van LPM (34 ha) is inmiddels al verkocht aan DSV en wordt op dit moment in ontwikkeling gebracht. Daarnaast is er nog circa 34 hectare aanbod beschikbaar dat geschikt zou kunnen zijn voor grootschalige distributie, maar waar door specifieke bestemmingen niet alle grootschalige logistiek mogelijk is. Het gaat om circa 27 hectare aan grootschalige kavels op AFC Nieuw Prinsenland (gemeente Steenbergen) en circa 6 hectare op business Centre Treeport (gemeente Zundert).
- **Grootschalige productie:** er is kwantitatief voldoende hard planaanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien. Een deel van het aanbod dat geschikt is voor een grootschalig productie werkmilieu heeft een specifieke bestemming. Het gaat om circa 35 hectare op AFC Nieuw-Prinsenland (agro-gerelateerd; gemeente Steenbergen), circa 5 hectare op Business Park Aviolanda (vliegtuigbouw; gemeente Woensdrecht) en circa 6 hectare op Business Centre Treeport (boomteelt-gerelateerd;

gemeente Zundert). Denk daarnaast aan het Werkendams havencluster, waar specifiek voor bedrijven op die locatie een uitbreidingsbehoefte bestaat.

**Figuur 20: Vraag-aanbodverhouding per type werkmilieu in West-Brabant, in netto hectare**



## 7.4 Conclusies en advies

### Conclusies

- Er is een behoefte van 45 tot 142 hectare bedrijventerrein tot en met 2030 (zie de tabel in paragraaf 7.3.1). Er is dus in beide scenario's behoefte aan de ontwikkeling van extra bedrijventerreinen ten opzichte van de bestaande harde plannen. Na 2031 bovendien nog aanzienlijke doorgroei van de ruimtevrage (35 tot 122 hectare t/m 2040).
- Op schaal van de gehele regio West-Brabant ontstaan vooral in het reguliere (MKB) segment en in het segment grootschalige distributie tekorten. Met name in het logistieke segment is sprake van een aanzienlijke behoefte, zeker in het hoge scenario. In de overige werkmilieus sluit de hoeveelheid aanbod aan bij de ruimtevrage.
- Meer ingezoomd naar subregio's knelt het vooral in de subregio West-Brabant-Oost. Maar ook in de subregio's Land van Heusden en Altena en de Zandgemeenten bestaat een resterende behoefte. Kwalitatief, naar werkmilieus, komt hierbij een zelfde beeld naar voren als regionaal.
- In de subregio Westhoek ontstaat er tot en met 2030 een negatieve behoefte (een overschot aan aanbod). LPM vertekent hier echter het beeld. LPM heeft immers gezien de doelgroep een reikwijdte/marktregio die verder strekt dan sec de Westhoek. Daarnaast is op de eerste fase van LPM (uitgegeven aan DSV, circa 35 hectare) geen grond meer te koop. Bovendien telt de Westhoek een aantal terreinen met aanbod met een specifiek profiel en doelgroep (thematisch), denk bijvoorbeeld aan het AFC Nieuw Prinsenland en Businesspark Aviolanda. Als we met deze nuanceringen rekening houden dan zien we ook in de Westhoek tekorten ontstaan in vooral het reguliere segment.

### Adviezen

- De behoefte is het sterkst in de subregio West-Brabant-Oost, dit gebied is sterk georiënteerd op de stad Breda (Daily Urban System). We adviseren om ook de ontwikkeling van lokaal aanbod goed af te stemmen tussen gemeenten, omdat ontwikkeling van aanbod in bijvoorbeeld Etten-Leur ook impact kan hebben op de vraag-aanbod situatie in Breda.
- In grote delen van de regio is nauwelijks nog aanbod beschikbaar. De druk op de ruimte is groot, ook vanuit andere functies. Zo zijn verschillende bedrijventerreinen zoals Belcrum, Moleneind-West en De Bunder in Breda in beeld voor transformatie. Daardoor zal juist ook extra aandacht voor en inzet moeten zijn op zorgvuldig en intensief ruimtegebruik, extra inspanning op herstructurering en waar nodig wellicht selectiviteit in vestigingsbeleid. Dit heeft een drukkend effect op de ruimtevrage in

hectares, maar kan wel zorgen dat meer bedrijven met ruimtevraag ook bediend worden. De noodzaak hiertoe wordt extra vergroot nu terreinen die in de startblokken stonden zoals Everdenberg Oost nog meer vertraging oplopen doordat er geen plek is op het stroomnet.

- Er zijn verschillende zachte plannen in de regio, goed voor zo'n 424 hectare. Hiermee kan (kwantitatief) in de aanvullende behoefte worden voorzien. Het is dus zaak om (een deel van) de zachte plannen snel tot ontwikkeling te brengen en daarbij goed te kijken naar een evenwichtige (geografische) verdeling en kwalitatieve match met de behoefte aan werkmilieus.
- Een andere manier om over ruimte te kunnen beschikken zit in de verschillende 'beleidsknoppen' waar gemeenten aan kunnen draaien die ruimtedruk kunnen verminderen. Voor kleinschalige, lokale bedrijvigheid kan dit een optie zijn. Zet voor de korte termijn in op het intensief begeleiden van ondernemers met een zoekvraag voor een nieuwe kavel: is hun ruimtevraag echt niet in te passen in de bestaande voorraad? Zijn er nog mogelijkheden voor het beter benutten van de eigen kavel? Zijn er in de bestaande voorraad nog plekken die onderbenut worden? Welke kleinschalige bedrijven zitten op bedrijventerreinen maar zouden ook op plekken elders kunnen vestigen? Denk ook aan 'oneigenlijk' gebruik op bedrijventerreinen door functies zoals sportscholen, dansstudio's, et cetera. Dit soort maatregelen leveren misschien geen hectares ruimtewinst op en is niet altijd een optie voor grootschalige bedrijvigheid. Voor kleinere bedrijven kan het maatwerk opleveren waardoor ze net toch de ruimte vinden die nodig is. Bovendien gaat het sowieso sneller dan een nieuw bestemmingsplan en werkt u hiermee al aan een werkwijze die beter benutten van bestaande bedrijventerreinen centraal stelt.
- Naast deze adviezen voor de eigen regio wijzen we u nog op de algemene adviezen die op alle regio's betrekking (kunnen) hebben. Deze leest u in hoofdstuk 10.

# 8 Behoefteraming Zuidoost

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming voor regio Zuidoost-Brabant. We lopen de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie) stap voor stap langs en sluiten vervolgens af met conclusies en adviezen. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlage. Ook vindt u hier een verslag van de marktconsultatie dat is gebruikt als input voor dit hoofdstuk.

## 8.1 Ruimtevrage

### 8.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende negen jaar (t/m 2030), en een doorkijk naar 2040. Voor de kwalitatieve vertaling van de vraag en de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot en met 2030.

#### Totale vraag op regioniveau

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Zuidoost-Brabant in de periode 2022 tot en met 2030 is **242 tot 376 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 27 tot 42 hectare in de periode 2022 tot en met 2030; aanzienlijk hoger dan eerdere voorspellingen (zie 8.1.4).

In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa **100 tot 296 hectare** in Zuidoost-Brabant. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt. Ten opzichte van de eerdere prognoses stijgt de ruimtevrage na 2030 echter aanzienlijk door<sup>43</sup>. Dit gestut door de ruimtelijke effecten van de energietransitie en circulaire economie op bedrijventerreinen. Daarnaast werkt het economisch succes van deze regio en de geplande schaa sprong in de lange termijn cijfers door (zie kader volgende pagina). De Brainport-economie vervult een belangrijke rol in de nationale economie. Veel Brainport-bedrijven zijn beeldbepalend op vraagstukken als digitalisering, verduurzaming en gezondheid en trekken zowel van binnen als buiten Nederland talent aan.

**Tabel 36: Uitbreidingsvraag in Zuidoost-Brabant in netto hectare**

| Tijdsperiode ▼       | Scenario ► | EIB Laag | EIB Hoog |
|----------------------|------------|----------|----------|
| 2022 tot en met 2030 |            | 242      | 376      |
| 2031 tot en met 2040 |            | 100      | 296      |
| 2022 tot en met 2040 |            | 342      | 672      |

<sup>43</sup> In 2014 werd voor de periode 2031-2040 een negatieve ruimtevrage van 57 hectare voorspeld voor regio Zuidoost-Brabant. De prognose uit 2018 was afhankelijk van het scenario positiever, maar ook in die prognose was het vooruitzicht voor de periode na 2031 dat er minder ruimte nodig was voor bedrijventerreinen: -1 hectare (hoog scenario), -54 (midden scenario), -112 (laag scenario).



## SCHAALSPRONG EN WERKGELEGENHEIDSCIJFERS PROGNOSE

De economische ontwikkeling van de regio leidt tot een groei van 72.000 arbeidsplaatsen komende jaren<sup>44</sup>. Deze groei is meegenomen in de onderliggende werkgelegenheidsprognoses voor deze behoefteraming en strookt hier mee (hoge scenario). Om de gevraagde extra arbeidsplaatsen door economische ontwikkeling/opgave in de regio te realiseren ligt er een forse opgave om extra woningen en voorzieningen te realiseren en het woon-, leef- en vestigingsklimaat verder te upgraden. In kader van de schaa sprong werkt de regio hieraan. De schaa sprong is dus randvoorwaardelijk om de verwachte groei in arbeidsplaatsen door economische ontwikkeling te realiseren. Gebeurt dit niet dan kan de (potentiële) beroepsbevolking de gevraagde arbeidsplaatsen in het hoge scenario namelijk niet bijbenen (dit geldt voor heel Brabant, zie de separate bouwstenennotitie, en specifiek in Zuidoost-Brabant). Het is daarmee geen extra opgave die hier nog eens bovenop komt. Dit blijkt ook uit navraag bij het EIB over hun cijfers. Op sector niveau kan er wel een discrepantie zijn tussen de werkgelegenheid en de verwachtingen van individuele, snelgroeiende HTSM bedrijven. Op totaalniveau van de regio zijn de werkgelegenheidscijfers echter in lijn met de uitgangspunten van de schaa sprong. De EIB-cijfers zijn volgens afspraak met de provincie uitgangspunt voor de prognose.

### Vraag naar werkmilieu

De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefab-fabriek (productie) begint. Om tot een praktische en werkbaar behoefteraming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag naar vijf typen werkmilieus. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage A. Een toelichting op de werkmilieus vindt u in bijlage C. Uit de behoefteraming blijkt dat in Zuidoost-Brabant de vraag het grootst is naar het reguliere segment en grootschalige distributie.

**Tabel 37: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Zuidoost-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030**

| Werkmilieu ▼                           | Scenario ► | EIB Laag   | EIB Hoog   |
|--|------------|------------|------------|
| Campus/innovatiedistrict               |            | 14         | 27         |
| Gemengd stedelijk                      |            | 14         | 27         |
| Regulier                               |            | 68         | 102        |
| Grootschalige productie                |            | 65         | 105        |
| Grootschalige distributie (XXL > 3 ha) |            | 81         | 114        |
| <b>Totaal</b>                          |            | <b>242</b> | <b>376</b> |

### VRAAG NAAR 'KANTOORACHTIG' VASTGOED: OP SNIJVLAKE VAN BEDRIJVENTERREIN EN KANTOOR

Met name in Zuidoost-Brabant zien we een relatief grote vraag naar campus/innovatiedistrict. Een belangrijke drijvende factor achter deze vraag is de aanwezigheid van de HTSM sector. Bedrijven als ASML, Sioux en Prodrive zijn gevestigd op bedrijventerreinen. Maar hun vastgoed bestaat voor een belangrijk deel uit kantoorruimte. Wel in combinatie met faciliteiten zoals labs, clean rooms en een (klein) deel 'reguliere' bedrijfsruimte. Dit type vastgoed wordt in de praktijk vaak aangeduid als 'kantoorachtig'. In de kantorenprognose (zie separaat rapport) ramen we ook de vraag naar kantoren op de locatiemilieus 'snelweglocatie' en 'campusmilieu'. Het is onvermijdelijk dat er enige overlap is tussen de vraag die we hier ramen vanuit de bedrijventerreinprognose en de kantorenprognose.

<sup>44</sup> Zie voor meer informatie over de schaa sprong: <https://metropoolregioeindhoven.nl/schaalsprong>

We geven eerst een aantal belangrijke kwalitatieve noties van de vraag vanuit kantoorachtige bedrijvigheid. Ten eerste zien we dat door groei en ontwikkeling die zich concentreert op een plek rond bestaande sterke ankers (zoals de genoemde bedrijven) in feite quasi-campuslocaties ontstaan rond één bedrijf. Dit zijn daardoor andere type campussen dan bijvoorbeeld HTC of BIC. Daar zitten namelijk meerdere bedrijven, openbare voorzieningen en vaak ook onderwijs of andere ondersteunende diensten/activiteiten. Die mate van openheid en interactie tussen meerdere partijen is bij een eigen locatie waar één bedrijf gevestigd is, heel anders. ASML is ook niet voor niets ook gevestigd op de HTC. De interactie met andere bedrijven en innovators blijft belangrijk voor een volwaardig campusmilieu. Ten tweede zal dit soort bedrijven vrijwel niet in stations- of centrumgebieden landen, of maar met een klein aandeel kantoorvloer ten opzichte van de rest van de bedrijfsruimte (zoals ThermoFisher op Strijp-T gevestigd is, maar op GDC veruit de grootste vestiging heeft). Daarom blijven bedrijventerreinen altijd een belangrijk deel van de vraag vanuit deze bedrijven bedienen. Ten derde voorzien we in de kantorenprognose een krimpende vraag voor kantoren op snelweglocaties. In de voorraad in gebruik op die locaties zitten nu ook de kantoren van bovengenoemde (en andere HTSM) bedrijven. In feite klappen deze locaties op enig moment om van een snelwegmilieu naar een campusmilieu. Het campusmilieu is voor de kantorenprognose een segment waarin we nog uitbreidingsvraag verwachten. Er zijn weinig hectares aanbod in het werkmilieu campus/innovatiedistrict. Tegelijk zien we ook dat op bestaande campussen zoals HTC nog minstens 100.000 m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd. En dat Prodrive intensificeert rond de bestaande locatie op Ekkersrijt. Door intensivering is dus mogelijk ook nog ruimtewinst te halen voor deze bedrijven.

Een inschatting van hoe groot de overlap is, is lastig te geven. Een grove inschatting is dat circa 50% (circa 7-13 hectare) van de ruimtevrage naar het werkmilieu campus/innovatiedistrict kan bestaan uit kantoren. Er kan intensief van deze hectares gebruik gemaakt worden voor kantoren. Op 7 tot 13 hectare kan tegen een FSI van maximaal 1 tot 2 (de FSI op High Tech Campus is 1,8) circa 70.000-266.000 m<sup>2</sup> kantoor worden gerealiseerd. Omdat ook al bestaande kantoren en kavels nog intensiever kunnen worden benut (en door COVID zullen kantoren ook intensiever worden benut) verwachten we dat de geraamde ruimtevrage naar bedrijventerrein vooral zal komen vanuit faciliteiten als labs, clean rooms en bedrijfsruimte voor operatie.

### Vraag naar clusters

In onderstaande tabel vindt u de uitbreidingsvraag per cluster en scenario voor de periode 2022 t/m 2030. Voor de berekening van de uitbreidingsvraag voor clusters is exact dezelfde methodiek gehanteerd als voor de sectoren, alleen dan op basis van de SBI-codes van de clusters. De ruimtevrage vanuit clusters kan niet bij elkaar opgeteld worden, vanwege overlap tussen clusters. De vraag vanuit clusters wijkt af van de vraag vanuit sectoren (er is bijvoorbeeld een cluster HTSM en een sector HTSM) vanwege de verschillen in afbakening en daardoor ook verschillen in prognoseparameters als locatietypevoorkeur en terreinquotiënt. Voor verdere toelichting op de clusters zie ook paragraaf 4.1.1.

**Tabel 38: Uitbreidingsvraag naar cluster in Zuidoost-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030**

| Cluster ▼    | Scenario ► | EIB Laag | EIB Hoog |
|--------------|------------|----------|----------|
| Agro & Food  |            | 38       | 44       |
| Biobased     |            | 22       | 27       |
| HTSM         |            | 27       | 62       |
| Lifesciences |            | 6        | 9        |
| Maintenance  |            | 12       | 15       |
| Logistiek    |            | 29       | 39       |

### 8.1.2 Vervangingsvraag

Vervangingsvraag geven we in dit onderzoek op twee manieren weer:

1. Het totale oppervlakte dat nu tot de bedrijventerreinenvoorraad behoort, maar waarvan gemeenten hebben aangegeven dat deze getransformeerd gaat worden naar een andere functie.

- Het te transformeren oppervlakte dat nu nog in gebruik is bij bedrijven en waarvoor verwacht wordt dat ook daadwerkelijk vervangende ruimte nodig is op een bedrijventerrein elders.

Het is aan gemeenten, regio's en provincie om concrete afspraken te maken hoe hier mee om te gaan in de regionale programmering. Op dit moment wordt hier nog geen eenduidig beleid op gevoerd. In onze adviezen komen we hier op terug. In de rest van dit hoofdstuk en de behoefteraming rekenen we met de vervangingsvraag uit methode 2.

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 24 hectare in Zuidoost-Brabant tot en met 2030. Dit is circa 0,7% van de huidige uitgegeven voorraad. Verwacht wordt dat het gros van de vervangingsvraag na 2025 concreet wordt. Deze vervangingsvraag doet zich met name voor in Stedelijk Gebied Eindhoven en in De Kempen. Daarnaast is er voor 17 hectare aan vervangingsvraag nog onbekend wanneer dit gaat spelen.

**Tabel 39: Vervangingsvraag Zuidoost-Brabant**

| Verwachte periode vervangingsvraag | 1. Opgegeven hectares aan transformatie door gemeenten | 2. Inschatting hectares waar daadwerkelijk vervangende ruimte voor nodig is (Stec Groep) |
|------------------------------------|--|--|
| 2022 t/m 2025                      | 7  | 1  |
| 2026 t/m 2030                      | 44   | 24   |
| na 2030                            | 37   | 17   |
| <b>Totaal</b>                      | <b>87</b>  | <b>41</b>  |

Bron: Stec Groep (2022), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten. Afgerond op hele hectaren.

In bijlage B vindt u een lijst met alle door de regiogemeenten opgegeven transformatieplannen in Zuidoost-Brabant. Ook leest u daar hoe de opgegeven transformatieplannen zijn omgezet naar verwachte vervangingsvraag in de vraag-aanbodconfrontatie.

### 8.1.3 Additionele vraag

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. In de praktijk zien we dat deze zogenaamde witte raven voornamelijk grootschalige logistieke of industriële vestigers zijn.

Regio Zuidoost-Brabant heeft ten opzichte van de andere Brabantse regio's een relatief beperkt aantal grootschalige logistieke en industriële vestigers van buiten de regio aangetrokken. De regio trok met name technologische bedrijven van buiten de regio aan, denk aan Shimano, Siemens Industry Software en Merck Window Technologies. De regio is ook terughoudend ten opzichte van vestiging van bijvoorbeeld grootschalige logistiek (alleen Brainport-gerelateerd). We verwachten dan ook dat het gros van de ruimtevrage van grootschalige vestigers in Zuidoost-Brabant in de komende jaren vanuit de regio zelf afkomstig is. Denk aan de groei van ASML. In principe is dit soort ruimtevrage onderdeel van de uitbreidingsvraag<sup>45</sup>. Echter, sommige individuele bedrijven hebben zulke extreme groeiverwachtingen dat de vraag is in hoeverre dat volledig te vangen is in het prognosemodel. Het is vooral zaak om als regio een helder toekomstbeeld te schetsen en afspraken te maken onder welke voorwaarden voor dit soort ontwikkelingen ruimte gegeven kan worden, zie ook onze aanbevelingen in hoofdstuk 10.

We zien daarnaast potentiële additionele vraag voor Zuidoost-Brabant vanuit trends en transitie. In hoofdstuk 4 geven we een overzicht van mogelijke ontwikkelingen waar aan gedacht kan worden en indicatieve omvang. Voor Zuidoost-Brabant is het bijvoorbeeld denkbaar dat er ontwikkelingen komen waarbij energie wordt gewonnen uit mest, gezien de aanwezigheid van relatief veel veehouderijen.

<sup>45</sup> Het EIB heeft voor het opstellen van de werkgelegenheidsprognose ook specifiek gesproken met ASML en de werkgelegenheidsprognose aangepast op basis van de groeiverwachtingen van ASML.

Daarnaast kunnen bedrijventerreinen in beeld komen voor ruimteclaims vanuit energie-infrastructuur (zoals transformatorstations, opslag van energie, et cetera).

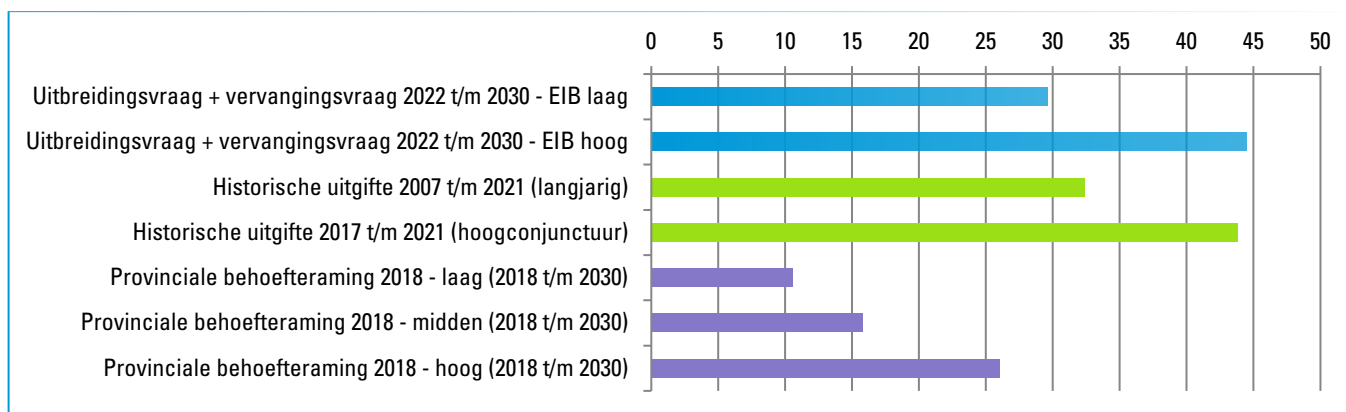
Op voorhand is niet direct te kwantificeren hoe groot de additionele vraag vanuit dit soort ontwikkelingen per regio gaat zijn. In de regionale programmeringsafspraken kan op basis van concrete initiatieven en plannen die er bij o.a. gemeenten en netbeheerders zijn, een verdere concretisering van de totale omvang plaatsvinden.

### 8.1.4 Totale ruimtevrage

#### Totale ruimtevrage in perspectief

De totale ruimtevrage bestaat uit de uitbreidingsvrage plus vervangingsvrage. De bandbreedte van de totale ruimtevrage in Zuidoost-Brabant in de periode 2022 tot en met 2030 is **266 tot 400 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vrage van circa 30 tot 44 hectare. De onderkant van de bandbreedte ligt onder de langjarige (2007-2021) historische uitgifte in de regio. De bovenkant van de bandbreedte ligt net boven de historische uitgifte in de afgelopen vijf hoogconjunctuursjaren. De historische uitgiftes dienen enkel om de geraamde hectares in perspectief te plaatsen: om hoeveel hectare per jaar gaat het? En hoe verhoudt dat zich tot wat er de afgelopen jaren is uitgegeven? We laten zowel een langjarige (inclusief conjunctuureffecten) als de laatste periode van hoogconjunctuur zien. Historische uitgiftes worden uiteraard beïnvloed door beschikbaarheid en markttechnische geschiktheid van het aanbod.

**Figuur 21: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage en historische uitgifte in netto ha in Zuidoost-Brabant**



Volgens de meest recente IBIS-cijfers lag er begin 2022 zo'n 38 hectare aan bedrijventerrein onder optie in de regio. Dat is in lijn met de verwachte gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage (30 tot 44 hectare).

De nieuwste prognose ligt aanzienlijk hoger dan de prognose uit 2018<sup>46</sup>, zo valt uit onderstaande grafiek te lezen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn een veel gunstigere werkgelegenheidsprognose (EIB) en de versterkte ruimtelijke impact van transitie als de energietransitie, circulaire economie en digitalisering. Een van de triggers hiervoor is de COVID-19-pandemie, die ingezette trends en transitie (waaronder ook online kopen en 'digitaal werken') in een hogere versnelling heeft gezet, bedrijven anders heeft doen kijken naar de organisatie van hun toeleveringsketen (buffers, back-ups) en ook leidt tot inhaalvraag na de lockdowns. Juist de toonaangevende HTSM sector in Zuidoost-Brabant profiteert hier nog eens extra van. Zo is de vraag naar chips en daarmee chipmachines van ASML amper bij te benen, met spin-off effecten in de gehele keten van toeleveranciers in de regio. Maar denk ook aan alle ontwikkelingen rondom duurzame mobiliteit die in een stroomversnelling komen door de huidige energiecrisis en waar de regio een sterke positie in heeft. Tot slot is ook in Zuidoost-Brabant de bestaande bedrijventerreinenvoorraad 'heet'.

<sup>46</sup> En nog veel hoger dan de prognose uit 2014 (Bureau Buiten in opdracht van provincie Brabant). Deze raamde een jaarlijkse vrage van circa 14 hectare voor Zuidoost-Brabant.

Aanbod/leegstand is laag en eindgebruikers, ontwikkelaars en beleggers zijn er als de kippen bij als er iets beschikbaar komt.

De regio groeit kortom al jaren hard en heeft ook bovengemiddeld gunstige perspectieven. Dit vertaalt zich kwantitatief in een forse vraag naar extra arbeidsplaatsen. De regio accommodeert deze groei door het realiseren van tienduizenden extra woningen, nieuwe voorzieningen en een upgrade van het woon-, leef- en vestigingsklimaat (schaalsprong).

Daarbij merken we op dat de economie van de regio Zuidoost-Brabant zich meer dan de andere Brabantse regio's kenmerkt door grillige groei. De historie laat zien<sup>47</sup> dat er sprake is sprake van bovengemiddeld hoge pieken, maar ook van diepe dalen, vanwege de conjunctuurgevoeligheid van de stuwende economische sectoren in de regio. Dit heeft ook zijn weerslag op de ruimtevraag. Hoewel ruimtebehoefteprognoses altijd met onzekerheid zijn omgeven, geldt dit voor Zuidoost-Brabant nog sterker. Dit maakt de regionale programmering complexer dan in andere regio's.

## 8.2 Aanbod

### 8.2.1 Bestaande voorraad

#### Leegstand

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant bedraagt circa 384.400 m<sup>2</sup> bvo (peildatum januari 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 2,3%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder of rond een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Andersom kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2019) zien we voor het totaal van de gemeenten in Zuidoost-Brabant een leegstandspercentage van circa 1,1%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op regioniveau onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Zuidoost-Brabant. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, er zijn op basis van bovenstaande analyses echter geen gemeenten met een problematisch hoge leegstand.

#### Herontwikkeling en beter benutten

In 2021 is in opdracht van provincie Noord-Brabant een onderzoek uitgevoerd in Noordoost en Zuidoost-Brabant naar de potentie voor herontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen, specifiek voor grootschalige logistiek<sup>48</sup>. Daaruit blijkt dat circa 45 hectare in Noordoost- en Zuidoost-Brabant op korte termijn kansrijk is voor herontwikkeling. Dit zijn hoofdzakelijk plekken waar al actief herontwikkeling speelt. Er wordt geschat dat daarnaast nog eens circa 150 hectare op middellange en lange termijn mogelijk kansrijk is voor herontwikkeling naar grootschalige logistiek. Bij deze hectares gaat het niet om ruimtewinst maar om een deel van de marktdynamiek die in de bestaande voorraad landt (zie ook paragraaf 4.2). Dit zijn ontwikkelingen die door de markt zelf worden opgepakt. We zien in de afgelopen jaren dat in Zuidoost-Brabant zo'n 15% van de totale marktdynamiek via herontwikkeling in de bestaande voorraad landt.

<sup>47</sup> Zie CBS Statline: <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84361NED/table?ts=1661941451261>

<sup>48</sup> Stec Groep (2021), Potentie herontwikkeling voor grootschalige logistiek op brownfields - Kansen, risico's en aanbevelingen voor Noordoost- en Zuidoost-Brabant

Daarnaast is er op bestaande bedrijventerreinen een potentiële ruimtewinst te behalen door terreinen en kavels beter te benutten. Uit een onderzoek in regio Hart van Brabant blijkt bijvoorbeeld dat op de bestaande terreinen in de meeste gevallen een ruimtewinst van zo'n 5% tot 10% mogelijk is, door kavels intensiever te benutten en optimaal gebruik te maken van planologische mogelijkheden. Bij deze kansen in de bestaande voorraad en mogelijke ruimtewinst zijn nuances op zijn plaats. Niet voor elk type bedrijf is intensivering kansrijk, bijvoorbeeld door het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt (zoals buitenopslag) en eisen die gesteld worden (zoals parkeren, groen, wateropvang). Ook heeft niet elk bedrijf de mogelijkheden en middelen om intensivering te realiseren. Het realiseren van ruimtewinst in de bestaande voorraad is bovendien een langjarig proces dat forse inzet van middelen vraagt.

### 8.2.2 Hard planaanbod

Er is in de regio per 1-1-2022 nog zo'n 91 hectare aan bouwrijpe grond. Daarnaast is er zo'n 43 hectare aan plannen die al wel zijn vastgesteld maar nog niet direct uitgeefbaar. Er is dus in totaal zo'n 133 aan hard planaanbod.

We beoordelen het harde planaanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We gebruiken hiervoor een vraagprofiel per werkmilieu, zie bijlage C voor een toelichting. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus en minimaal 1 hectare uitgeefbaar. Van al deze terreinen hebben we relevante en objectieve ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht, zoals bereikbaarheid, kavelomvang en milieucategorie. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met het vraagprofiel per werkmilieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel. Een terrein kan voor meerdere werkmilieus geschikt zijn. Er zijn ook uitsluitingscriteria gehanteerd voor bepaalde werkmilieus, zoals een minimale kavelomvang voor grootschalige distributie. Beschikt een terrein daar niet over, dan is het per definitie niet geschikt.

| Categorie | Score     | Toelichting  |
|-----------|-----------|--|
| ⊗         | < 30%     | Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep. Of voldoet niet aan tenminste een uitsluitingscriterium. |
| ⊖         | 30 – 59%  | Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.                                  |
| ⊕         | 60 – 89%  | Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.   |
| ⊙         | 90 – 100% | Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.                                     |

In onderstaande tabel staan de scores voor het harde planaanbod in Zuidoost-Brabant weergegeven. In de onderste rij is per werkmilieu aangegeven hoeveel hectares als geschikt (lichtgroen) en volledig geschikt (donkergroen) zijn beoordeeld. Let wel, elke hectare kan maar één keer uitgegeven worden. Wordt een kavel uitgegeven voor grootschalige distributie, dan is het uiteraard niet meer beschikbaar als regulier werkmilieu. In paragraaf 8.3 confronteren we de vraag met deze kwalitatieve beoordeling.

**Tabel 40: Hard planaanbod (>1 ha) mark regio Zuidoost-Brabant en beoordeling type werkmilieus**

| Gemeente                            | Bedrijventerrein       | Uitgeefbaar in ha | Campus           | Gemengd stedelijk | Regulier          | Grootschalige distributie | Grootschalige productie |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|
| Subregio A2-gemeenten               |                        |                   |                  |                   |                   |                           |                         |
| -                                   | -                      | -                 | -                | -                 | -                 | -                         | -                       |
| Aanbod subregio A2-gemeenten > 1 ha |                        | 0,0               | 0,0 ha<br>0,0 ha | 0,0 ha<br>0,0 ha  | 0,0 ha<br>0,0 ha  | 0,0 ha<br>0,0 ha          | 0,0 ha<br>0,0 ha        |
| Subregio De Kempen                  |                        |                   |                  |                   |                   |                           |                         |
| Bergeijk                            | Waterlaat 7            | 5,7               | ⊖                | ⊖                 | ⊕                 | ⊖                         | ⊕                       |
| Bladel                              | Kempisch Bedrijvenpark | 7,9               | ⊗                | ⊗                 | ⊖                 | ⊕                         | ⊕                       |
| Eersel                              | Meerheide III Fase 2   | 2,9               | ⊗                | ⊖                 | ⊕                 | ⊗                         | ⊖                       |
| Reusel-De Mierden                   | Kleine Hoeven          | 3,4               | ⊗                | ⊖                 | ⊕                 | ⊗                         | ⊖                       |
| Aanbod subregio De Kempen > 1 ha    |                        | 19,9              | 0,0 ha<br>0,0 ha | 0,0 ha<br>0,0 ha  | 12,0 ha<br>0,0 ha | 5,9 ha<br>0,0 ha          | 13,6 ha<br>0,0 ha       |
| Subregio De Peel                    |                        |                   |                  |                   |                   |                           |                         |



|   |                          |       |                  |                  |                    |                  |                   |
|---|--------------------------|-------|------------------|------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Deurne                                  | Willige Laagt (Moorveld) | 4,4   | ✘                | –                | ✓                  | ✘                | –                 |
| Deurne                                  | Kranenmortel             | 1,1   | ✘                | –                | ✓                  | ✘                | ✓                 |
| Deurne                                  | De Binderen              | 2,2   | ✘                | –                | ✓                  | ✘                | ✓                 |
| Gemert-Bakel                            | Smartpark Gemert         | 8,6   | ✘                | ✘                | ✓                  | ✘                | ✓                 |
| Laarbeek                                | Bemmer IV                | 9,8   | ✘                | ✘                | ✓                  | ✘                | ✓                 |
| Aanbod subregio De Peel > 1 ha          |                          | 26,2  | 0,0 ha<br>0,0 ha | 0,0 ha<br>0,0 ha | 26,2 ha<br>0,0 ha  | 0,0 ha<br>0,0 ha | 21,7 ha<br>0,0 ha |
| Subregio Stedelijk gebied               |                          |       |                  |                  |                    |                  |                   |
| Eindhoven                               | GDC Eindhoven Acht       | 7,7   | ✘                | –                | ✓                  | ✓                | ✓                 |
| Eindhoven                               | Park Forum West          | 17,7  | ✘                | –                | ✓                  | ✘                | ✓                 |
| Geldrop-Mierlo                          | De Barrier               | 2,5   | ✘                | –                | ✓                  | ✘                | ✓                 |
| Helmond                                 | Groot Schooten           | 7,8   | ✓                | ✘                | ✘                  | ✘                | –                 |
| Helmond                                 | BZOB Terrein             | 5,8   | ✘                | –                | ✓                  | ✘                | ✓                 |
| Helmond                                 | De Weijer-Oost           | 2,5   | ✘                | –                | ✓                  | ✘                | ✓                 |
| Helmond                                 | Hoogeind                 | 1,1   | ✘                | ✓                | ✓                  | ✘                | ✘                 |
| Nuenen C.A.                             | Eeneind West             | 26,0  | ✘                | ✘                | ✓                  | ✘                | ✓                 |
| Oirschot                                | De Scheper               | 3,7   | ✘                | –                | ✓                  | ✘                | –                 |
| Veldhoven                               | Habraken                 | 5,5   | ✘                | –                | ✓                  | ✘                | ✓                 |
| Aanbod subregio Stedelijk gebied > 1 ha |                          | 80,4  | 7,8 ha<br>0,0 ha | 1,1 ha<br>0,0 ha | 65,9 ha<br>1,1 ha  | 0,0 ha<br>5,5 ha | 54,7 ha<br>5,8 ha |
| Totaal aanbod > 1 ha                    |                          | 126,4 | 7,8 ha<br>0,0 ha | 1,1 ha<br>0,0 ha | 104,1 ha<br>1,1 ha | 5,9 ha<br>5,5 ha | 91,8 ha<br>5,8 ha |

Bron: Provincie Noord-Brabant (2022); Beoordeling aanbod: Stec Groep.

Let op: we nemen in dit overzicht geen opties en reserveringen mee. We hebben daarvoor twee redenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt (tenminste deels) onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde ‘aframen’ van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen.

### 8.2.3 Zacht planaanbod

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in Zuidoost-Brabant, in totaal goed voor zo’n 431 hectare. Dit zijn plannen waarvoor nog een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. In onderstaande tabel vindt u alle zachte plannen, uitgesplitst naar de status zoals opgenomen in de planvoorraadtabel van Provincie Noord-Brabant.

**Tabel 41: Zacht planaanbod in regio Zuidoost-Brabant per 1-1-2022\***

| Gemeente       | Bedrijventerrein            | Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken | Te ontwikkelen bij concrete marktvrage (vraaggericht) | Overige plannen / strategische reserve |
|----------------|-----------------------------|--|---|--|
| Asten          | Nobis locatie (Oost)        | 1  |   |  |
| Asten          | Uitbreiding 'T Hoogvelt     | 3  | 3   |  |
| Best           | Ploegstraat - Park Batadorp |  | 5   |  |
| Cranendonck    | Airpark IIb + Ondernemers   | 6  |   |  |
| Cranendonck    | Den Engelsman               |  | 8   |  |
| Cranendonck    | Metalot                     |  |   | 77                                     |
| Cranendonck    | Nassau Dietz Kazerne        |  |   | 40                                     |
| Cranendonck    | Rondven                     | 1  |   |  |
| Deurne         | Kranenmortel-Zuid           | 4  | 4   |  |
| Eindhoven      | Brainport Industries Campus | 18   | 40  |  |
| Eindhoven      | Esp Noord                   |  | 20  |  |
| Geldrop-Mierlo | Spaarpot/Van Stipdonk       | 2  |   |  |
| Gemert-Bakel   | Bolle Akker 2               | 2  | 1   |  |



|                   |                                 |     |     |     |
|-------------------|---------------------------------|-----|-----|-----|
| Gemert-Bakel      | Smartpark Gemert                |     | 5   |     |
| Gemert-Bakel      | Uitbreiding Milheeze            | 0,5 | 2   |     |
| Heeze-Leende      | Breedvennen                     | 1   |     |     |
| Heeze-Leende      | Poort 43                        |     | 20  |     |
| Helmond           | Brandevoort                     | 12  |     |     |
| Helmond           | Regionaal Bedrijventerrein      | 25  | 35  |     |
| Helmond           | Varenschut-Noord                | 15  |     |     |
| Laarbeek          | Bemmer V                        |     | 9   |     |
| Oirschot          | Westfields                      | 9   |     | 3   |
| Reusel-De Mierden | Kleine Hoeven 2                 |     | 7   | 2   |
| Someren           | Locatie Someren-Eind            | 1   |     |     |
| Someren           | Locatie Van De Ven              |     | 2   |     |
| Someren           | Uitbreiding Lage Akkerweg       | 2   | 3   |     |
| Someren           | Witvrouwenbergweg II            | 3   |     |     |
| Son en Breugel    | Ekkersrijt Uitbreiding          | 9   |     |     |
| Veldhoven         | Habraken                        | 15  |     |     |
| Veldhoven         | Health Innovation Campus        |     | 8   |     |
| Veldhoven         | Uitbreiding De Run 2000         | 3   |     |     |
| Waalre            | Bedrijvenpark Het Broek         |     | 3   |     |
| Waalre            | High Tech Campus Eindhoven Zuid |     | 5   |     |
| Totaal            |                                 | 132 | 178 | 121 |

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2022. \*Afgerond op hele getallen

### 8.3 Behoeft (confrontatie vraag-aanbod)

#### TOELICHTING CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

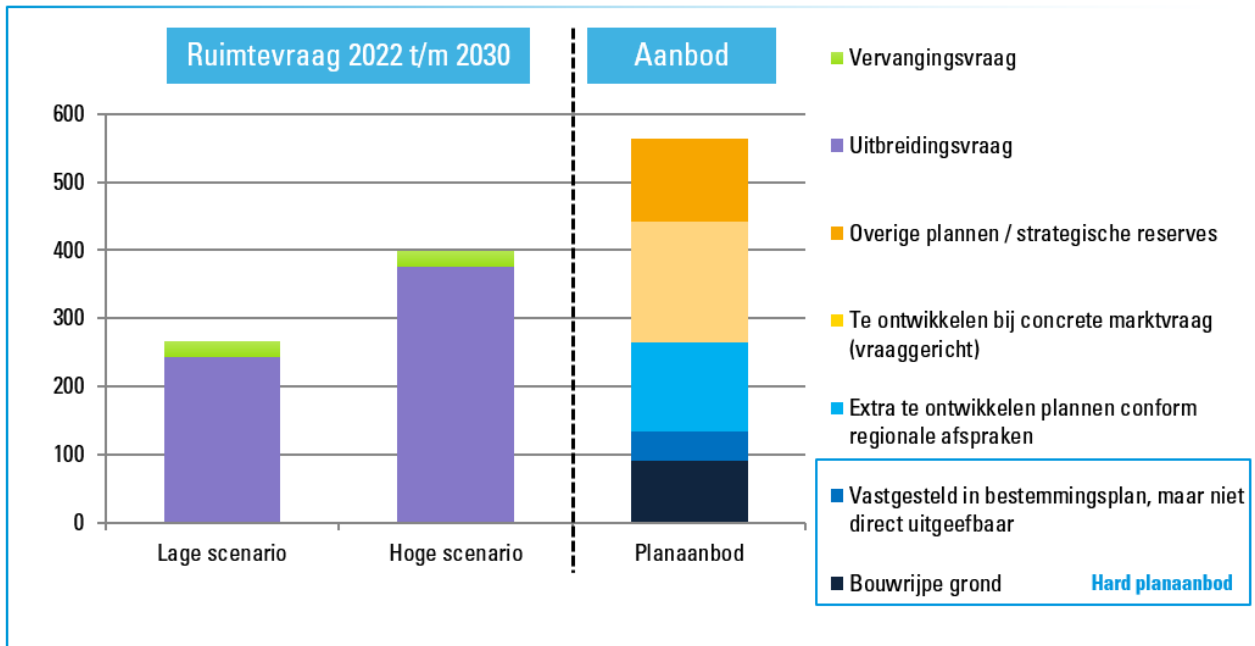
- De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2022 tot en met 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2022 tot en met 31-12-2030 en zetten daar het harde planaanbod per 1-1-2022 tegen af.
- We zien in de praktijk dat het uitgifteniveau ook na 1-1-2022 op een hoog niveau ligt. Dat betekent dat de gepresenteerde aanbodcijfers mogelijk niet helemaal overeen komen met de ervaren werkelijkheid van vandaag. Tegelijkertijd is het zo dat die gerealiseerde uitgiften feitelijk het effectueren van de uitbreidingsvraag zijn. Dat betekent dat vraag en aanbod evenredig zijn afgenomen in de tussentijd.
- In het harde planaanbod zitten ook locaties die nu nog niet direct uitgifbaar zijn. We gaan er van uit dat dit aanbod wel voor 2031 op de markt komt, en dus meegenomen moet worden in de confrontatie tot en met 2030.

#### 8.3.1 Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

##### Totaalniveau Zuidoost-Brabant

We confronteren de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) met het harde planaanbod. In het EIB-laag scenario is er sprake van een behoefte van 133 hectare tot en met 2030. In het EIB-hoog scenario is sprake van een behoefte van circa 267 hectare tot en met 2030. Mogelijke additionele vraag is hierin niet meegerekend.

**Figuur 22: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Zuidoost-Brabant in netto hectare (2022 t/m 2030)**



**Doorlijk 2040**

In de periode 2031 t/m 2040 is er een aanvullende uitbreidingsvraag van circa 100 tot 296 hectare en een potentiële vervangingsvraag van zo’n 17 hectare. Dat betekent dat er in de gehele periode **2022 t/m 2040** een behoefte ontstaat van zo’n 250 tot 580 hectare. Het zachte planaanbod is goed voor 431 hectare. Dat betekent dat het zachte planaanbod kwantitatief ruim voldoende is om in de behoefte tot en met 2040 te voorzien in het lage scenario. In het hoge scenario zou er (bij invulling van het zachte aanbod) een resterende behoefte zijn van 149 hectare.

**Uitsplitsing subregio’s**

De provinciale behoefteraming geeft een betrouwbare raming van de autonome uitbreidingsvraag op het niveau van de vier hoofdregio’s. Vertalingen naar een lager schaalniveau worden beïnvloed door specifieke subregionale of lokale omstandigheden. Op het niveau van subregio’s is de vertaling nog relatief betrouwbaar, maar wel indicatief. Met aanvullende analyse van de bedrijventerreinenmarkt van onderop kan de prognose als goed startpunt worden gebruikt voor een volledige, betrouwbare subregionale vertaling. Voor een analyse op nog lagere schaal (gemeente of individueel terrein) is dit zelfs essentieel.

Uit de vertaling van vraag en aanbod naar subregio-niveau blijkt dat in alle subregio’s een aanvullende behoefte bestaat, zowel in het lage als hoge scenario. In subregio A2-gemeenten valt op dat er op dit moment vrijwel geen hard planaanbod meer is. In de meest omvangrijke subregio Stedelijk Gebied is de behoefte in kwantitatieve zin het grootst.

**Tabel 42: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding per subregio in netto hectare in Zuidoost-Brabant**

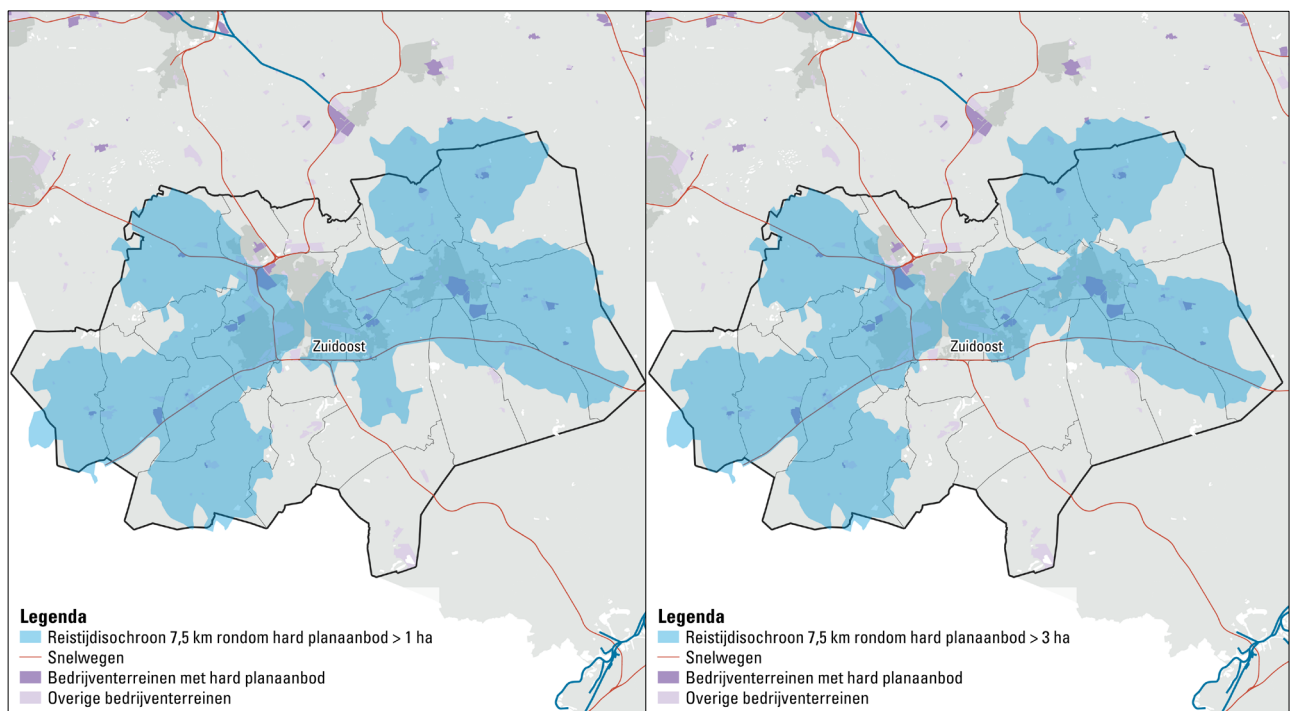
| Subregio                       | Totale ruimtevrage 2022 t/m 2030 EIB laag | Totale ruimtevrage 2021 t/m 2030 EIB hoog | Hard planaanbod | Behoefte             |
|--------------------------------|---|---|-----------------|----------------------|
| A2-gemeenten                   | 21  | 32  | 1               | +20 tot +31          |
| De Kempen                      | 43  | 60  | 20              | +23 tot +39          |
| De Peel                        | 36  | 53  | 27              | +9 tot +27           |
| Stedelijk Gebied               | 167                                       | 255                                       | 85              | +82 tot +170         |
| <b>Totaal Zuidoost-Brabant</b> | <b>266</b>                                | <b>400</b>                                | <b>133</b>      | <b>+133 tot +267</b> |

NB: een negatief getal drukt uit dat er meer aanbod is dan vraag (overschot aan hectares).

In het figuur hierna geven we de reikwijdte weer van het harde planaanbod dat zich richt op de (boven)lokale markt (voornamelijk het reguliere en gemengd stedelijke werkmilieu)<sup>49</sup>. Dit doen we via twee kaarten: één met isochronen om alle locaties met minimaal 1 hectare aan aanbod en één met isochronen om alle locaties met minimaal 3 hectare aan aanbod.

De twee kaartbeelden verschillen niet veel van elkaar. Het beschikbare harde planaanbod is dus op terreinniveau veelal groter dan 3 hectare. Tegelijkertijd zien we dat in de praktijk op diverse plekken het aanbod al sterk is afgenomen is sinds 1-1-2022, denk aan Kempisch Bedrijvenpark dat inmiddels bijna uitverkocht is. Op de kaarten wordt het ontbreken van aanbod in de A2-gemeenten ook nog eens duidelijk.

**Figuur 23: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod Zuidoost-Brabant**



### 8.3.2 Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

We confronteren de vraag per type werkmilieu (8.1.1) met de kwalitatieve beoordeling van het aanbod (8.2.2). Ook van de vervangingsvraag hebben we een inschatting gemaakt van het benodigde type werkmilieu. We zetten de ruimtevraag in de twee scenario's per werkmilieu af tegen het aanbod dat als geschikt beoordeeld is voor dat werkmilieu, zie onderstaand figuur. Hierbij kan dus sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie geschikt zijn.

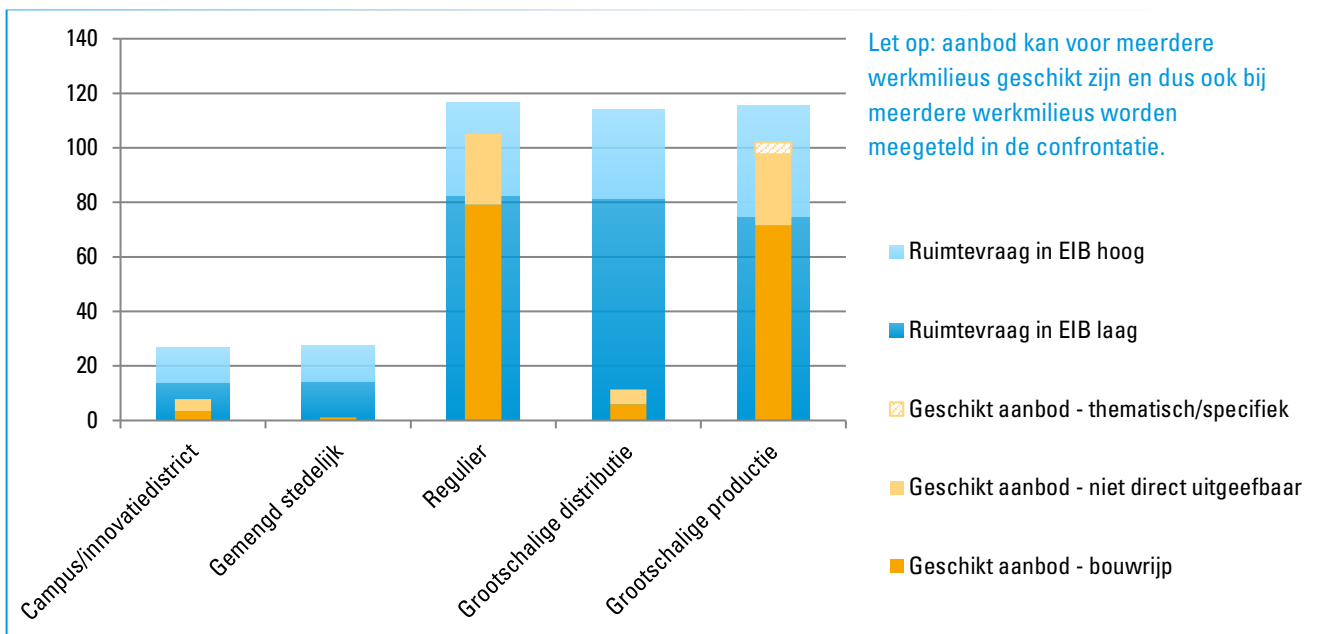
Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we het volgende:

- **Campus/innovatiedistrict:** er is onvoldoende geschikt aanbod voor dit werkmilieu in de regio om in de vraag van zo'n 27 hectare te voorzien.
- **Gemengd stedelijk** er is in de regio slechts één hectare hard planaanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien. Hiermee is er een groot tekort aan dit type werkmilieu in de regio.
- **Regulier:** er is kwantitatief voldoende hard planaanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien in het lage EIB scenario. In het hoge scenario is er sprake van een tekort. Bovendien zien we in sommige delen van de regio knelpunten. Met name de A2-gemeenten vallen hierbij op.

<sup>49</sup> We hanteren hierbij een isochroon van circa 7,5 kilometer reisafstand per auto. Dit is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven op bedrijventerreinen.

- **Grootschalige distributie:** voor dit werkmilieu is sprake van een groot tekort aan geschikt aanbod. Er is in de regio circa 6 hectare bouwrijp aanbod beschikbaar. Daarnaast is er in de regio nog circa 6 hectare niet direct uitgeefbaar aanbod beschikbaar. Hoewel de regio terughoudend is in faciliteren van grootschalige logistiek, gaat het bij dit werkmilieu voornamelijk om doorgroei van logistiek die al in de regio gevestigd is.
- **Grootschalige productie:** er is kwantitatief voldoende hard planaanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien in het lage EIB scenario. Een deel van het aanbod dat geschikt is voor grootschalig productie heeft een specifieke bestemming. Het gaat om circa 4 hectare op Groot Schooten (Automotive Campus, gemeente Helmond). Het niet direct uitgeefbare aanbod bestaat uit Eeneind-West. Nog onduidelijk is hoe dit terrein precies ingevuld gaat worden, maar voor een groot deel zijn bedrijven t/m categorie 4.2 mogelijk in het bestemmingsplan. Daarnaast valt het op dat het bouwrijpe aanbod sinds 1-1-2022 al behoorlijk is afgenomen. De uitgifte op locaties als Kempisch Bedrijvenpark, Park Forum West en Bemmer verloopt voorspoedig.

**Figuur 24: Vraag-aanbodverhouding per type werkmilieu in Zuidoost-Brabant, in netto hectare**



## 8.4 Conclusies en advies

### Conclusies

- Er is een behoefte van 133 tot 267 hectare bedrijventerrein tot en met 2030 (zie de tabel in paragraaf 8.3.1). Er is dus behoefte aan de ontwikkeling van extra bedrijventerreinen ten opzichte van de bestaande harde plannen. Na 2031 nog aanzienlijke doorgroei van de ruimtevrraag (100 tot 269 hectare t/m 2040) en bovendien de sterkste doorgroei van alle Brabantse regio's. Het economisch succes van Brainport en de schaa sprong werkt hierbij duidelijk door in de cijfers voor Zuidoost-Brabant.
- Lokaal knelt het op verschillende plekken. In alle vier de subregio's is sprake van een resterende behoefte, de omvangrijkste behoefte zien we in het Stedelijk Gebied.
- In alle vijf de typen werkmilieu is sprake van een tekort aan geschikt aanbod. Het tekort aan aanbod is het grootst in het grootschalige distributie werkmilieu en in het gemengd stedelijke werkmilieu.

### Adviezen

- De regio Zuidoost-Brabant heeft te maken met een grote resterende behoefte, een groot deel van de vraag komt voort uit het Stedelijk Gebied. We adviseren om de ontwikkeling van lokaal aanbod goed af te stemmen tussen gemeenten en regio's. Omdat de ontwikkeling van aanbod in bijvoorbeeld Oirschot (richting Tilburg) maar ook in de Kempen en de A2 gemeenten ook impact kan hebben op de vraag-aanbod situatie in Eindhoven. Tussen de Peel en Helmond worden ook al afspraken gemaakt over een

regionaal bedrijventerrein dat vraag op het snijvlak van het Stedelijk Gebied en de Peel kan bedienen. Er worden dus langs diverse lijnen al afspraken gemaakt binnen en buiten de regio.

- In het zuidelijke deel van de regio is nauwelijks nog aanbod beschikbaar. De druk op de ruimte is groot, ook vanuit andere functies. Zo is een deel van de binnenstedelijke bedrijventerreinen in Helmond in beeld voor transformatie. Daardoor zal juist ook extra aandacht voor en inzet moeten zijn op zorgvuldig en intensief ruimtegebruik, extra inspanning op herstructurering en waar nodig wellicht selectiviteit in vestigingsbeleid. Dit heeft een drukkend effect op de ruimtevrage in hectares, maar kan wel zorgen dat meer bedrijven met ruimtevrage ook bediend worden.
- Er zijn verschillende zachte plannen in de regio, goed voor zo'n 431 hectare. Hiermee kan (kwantitatief) in de aanvullende behoefte in de regio worden voorzien, op schaalniveau van de subregio's is dit niet altijd het geval. Het is dus zaak om (een deel van) de zachte plannen snel tot ontwikkeling te brengen en daarbij goed te kijken naar een evenwichtige (geografische) verdeling en kwalitatieve match met de behoefte aan werkmilieus. Overigens is het hierbij ook belangrijk dat de zachte plannen die om een of andere reden niet tot ontwikkeling kunnen komen (bijvoorbeeld door problemen met ontsluiting) niet de planlijsten 'vervuilen' en ontwikkelingen die kwalitatief net zo goed aansluiten bij de marktvrage in de weg zitten.
- Een andere manier om over ruimte te kunnen beschikken zit in de verschillende 'beleidsknoppen' waar gemeenten aan kunnen draaien die ruimtedruk kunnen verminderen. Voor kleinschalige, lokale bedrijvigheid kan dit een optie zijn. Zet voor de korte termijn in op het intensief begeleiden van ondernemers met een zoekvrage voor een nieuwe kavel: is hun ruimtevrage echt niet in te passen in de bestaande voorraad? Zijn er nog mogelijkheden voor het beter benutten van de eigen kavel? Zijn er in de bestaande voorraad nog plekken die onderbenut worden? Welke kleinschalige bedrijven zitten op bedrijventerreinen maar zouden ook op plekken elders kunnen vestigen? Denk ook aan 'oneigenlijk' gebruik op bedrijventerreinen door functies zoals sportscholen, dansstudio's, et cetera. Dit soort maatregelen leveren misschien geen hectares ruimtewinst op en is niet altijd een optie voor grootschalige bedrijvigheid. Voor kleinere bedrijven kan het maatwerk opleveren waardoor ze net toch de ruimte vinden die nodig is. Bovendien gaat het sowieso sneller dan een nieuw bestemmingsplan en werkt u hiermee al aan een werkwijze die beter benutten van bestaande bedrijventerreinen centraal stelt.
- Naast deze adviezen voor de eigen regio wijzen we u nog op de algemene adviezen die op alle regio's betrekking (kunnen) hebben. Deze leest u in hoofdstuk 10.



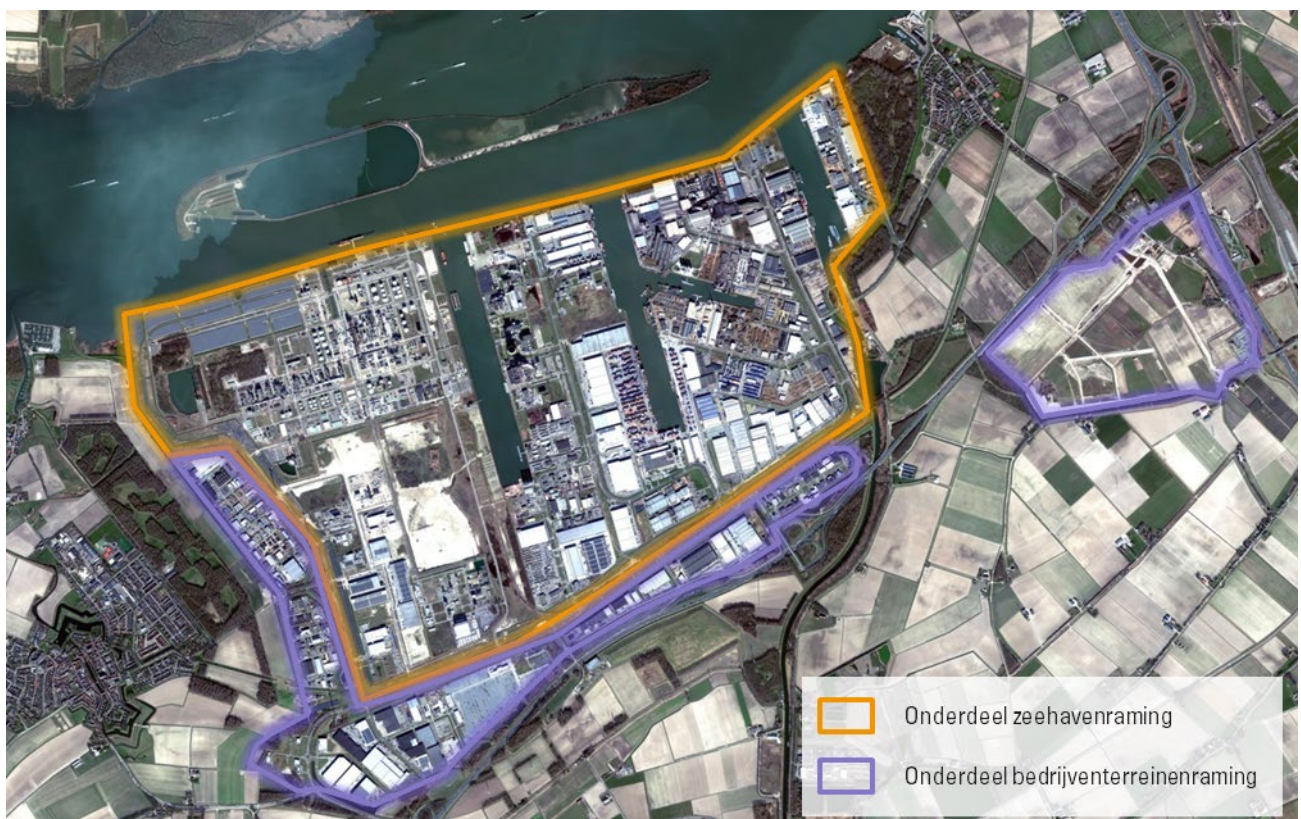
# 9 Zeehavenraming

Daar waar we over 'Moerdijk' spreken in dit hoofdstuk bedoelen we het zeehaventerrein, tenzij specifiek anders aangegeven.

## 9.1 Toelichting op deze raming

Naast de raming voor bedrijventerreinen stellen we een raming op voor de behoefte naar zeehaventerrein. We hebben het dan over kavels die zeehavengebonden of -verbonden zijn. Uiteraard zit daar enige overlap in. Niet elke kavel in het havengebied is 100% 'nat'. Op de kaart hieronder is aangegeven wat we als zeehaventerrein beschouwen voor deze raming. Tradepark en Distriboboulevard en het te ontwikkelen Logistiek Park Moerdijk vallen daar buiten. De vraag naar dit soort bedrijventerrein komt terug in vraagraming van regio West-Brabant. Uiteraard zullen er bedrijven zijn die zo aan de haven (bijvoorbeeld aan de containerterminal) gebonden zijn dat ze per se gevestigd willen zijn op een droog bedrijventerrein in de directe omgeving van het zeehaventerrein. Port of Moerdijk stuurt zelf nadrukkelijk op vestiging van bedrijven op deze terreinen die een link hebben met de zeehaven. Bedrijven die geen of weinig binding hebben met de zeehaven of de activiteiten daar worden doorverwezen naar reguliere bedrijventerreinen (in de omgeving).

**Figuur 25: Kadegebonden bedrijventerrein (zeehaventerrein) en regulier bedrijventerrein Moerdijk**



### **Ontwikkeling van overslag is niet meer de belangrijkste indicator van de verwachte vraag**

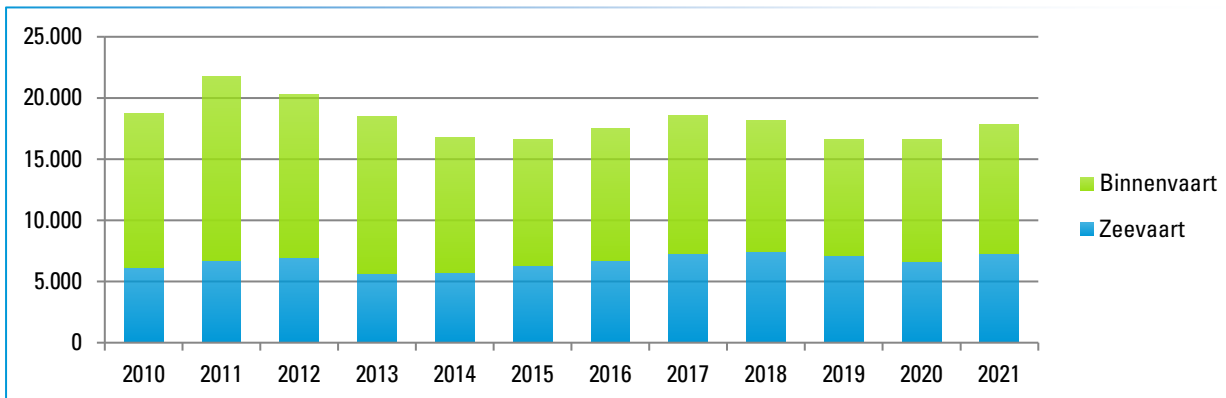
In het verleden (dus ook in de vorige provinciale prognose) was de zeehavenraming in belangrijke mate gebaseerd op de verwachte groei van overslag. Om een aantal redenen voldoet dit niet meer als belangrijkste indicator voor de verwachte vraag naar zeehaventerrein. Door containerisatie verschuiven ladingstromen van bulk naar containers. Containers kunnen efficiënt worden verwerkt en de

containerterminals in Moerdijk kunnen binnen de bestaande ruimte nog meer containers overslaan. Een groei van volume in vracht leidt daardoor niet direct tot een groeiende ruimtevraag. Door verdere containerisatie kunnen wel investeringen in kranen nodig zijn. Het havenbedrijf verwacht ook een toename van ladingstromen via shortsea en trein.

Een tweede reden is het feit dat Moerdijk als industrieel en logistiek cluster steeds belangrijker wordt voor bedrijfsvestigingen vanwege de hoge milieucategorie, de schaal- en clustervoordelen die al gevestigde bedrijven bieden én de waterontsluiting. Bedrijven die zich vanwege deze voorwaarden willen vestigen zijn niet altijd meer bedrijven die veel tonnage overslaan maar vanwege andere eisen wel perfect passen in een logistiek en industrieel cluster dat Moerdijk is. Dit type bedrijven kan ook kwalitatief veel waarde toevoegen, bijvoorbeeld in de keten. Denk hierbij concreet aan circulaire bedrijvigheid. In tonnen levert dit misschien minder overslag op, maar het huisvesten van circulaire bedrijvigheid levert veel andere voordelen. Bovendien zijn locaties voor grootschalige (circulaire) bedrijvigheid in de regio steeds schaarser (zoals ook uit de hoofdstukken hiervoor blijkt). Moerdijk kan daarin een belangrijke bovenregionale rol vervullen.

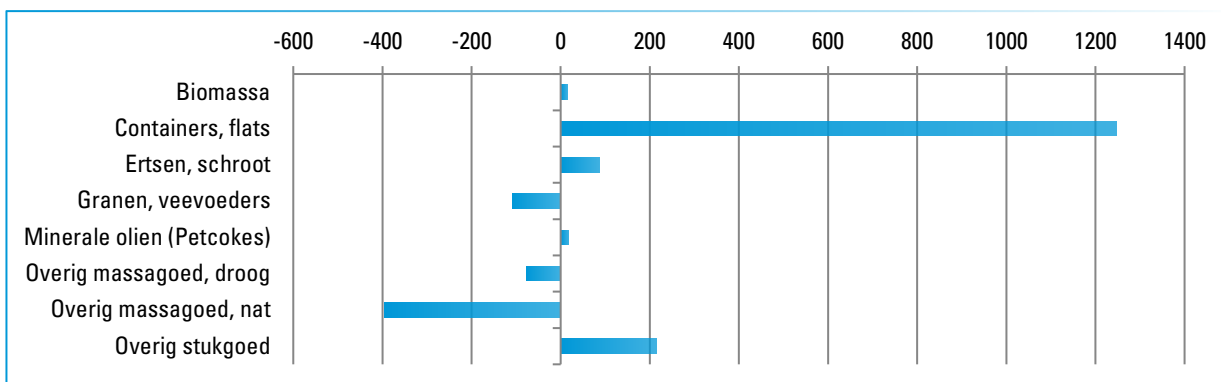
Een derde reden is dat de overslagcijfers van Port of Moerdijk nogal schommelen (zie ook figuren hierna). Mede door COVID-19 fluctueerden de overslagcijfers in de periode 2018-2021. Het bepalen van een historische trend is hierdoor lastig. Een inschatting van de jaarlijkse groeicijfers van overslag zijn mede door de turbulente economische omstandigheden (niet alleen COVID-19, maar ook de Oekraïne-crisis en energiecrisis) nu lastiger dan ooit. De overgang van fossiele naar hernieuwbare energie heeft in potentie grote invloed op het ruimtegebruik van het zeehaventerrein.

**Figuur 26: Totale goederenoverslag (x 1.000 ton)**



Bron: Jaarverslagen Port of Moerdijk. Bewerking: Stec Groep.

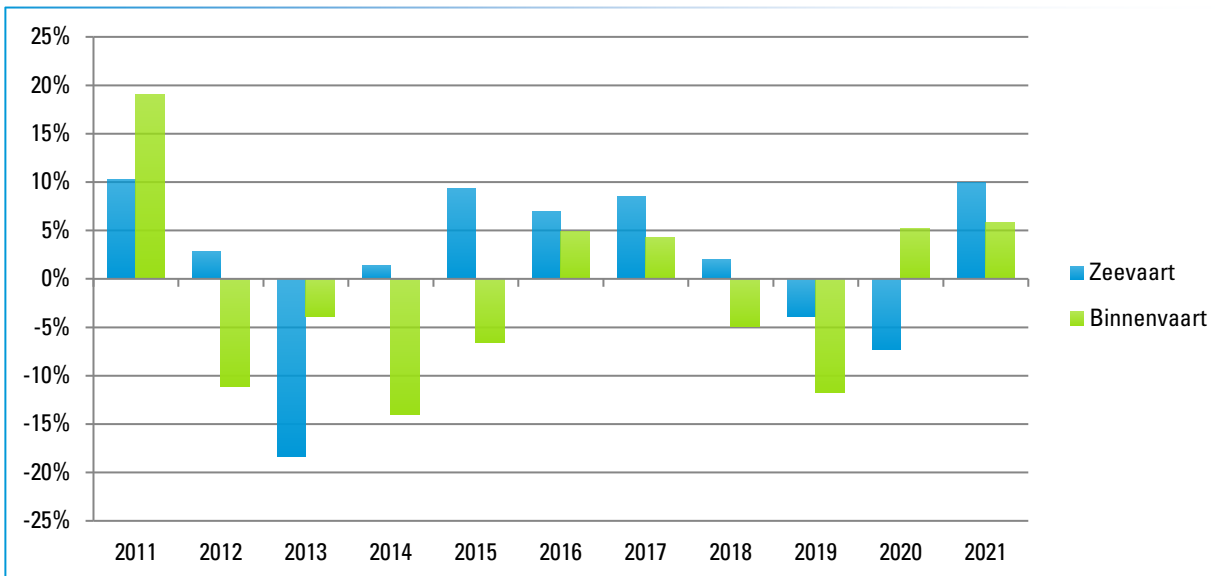
**Figuur 27: Ontwikkeling goederenoverslag naar goederensoort 2015-2021 (x 1.000 ton)**



Bron: Jaarverslagen Port of Moerdijk. Bewerking: Stec Groep.



**Figuur 28: Jaarlijkse ontwikkeling (in %) van goederenoverslag**



Bron: Jaarverslagen Port of Moerdijk. Bewerking: Stec Groep.

In overleg met Port of Moerdijk en provincie leggen we de nadruk daarom op een kwalitatieve benadering van de ruimtevraag naar zeehaventerrein. Wat voor type ruimtevraag komt er op de haven af? Is dit binnen het zeehaventerrein te faciliteren (door bijvoorbeeld intensiever ruimtegebruik) of niet? Voor welke soorten bedrijvigheid biedt Moerdijk (unieke) vestigingsplaatsvoorwaarden? En hoe kan de zeehaven zoveel mogelijk bijdragen aan een goede regionale economische ontwikkeling? Voor de volledigheid voeren we ook, net als in de vorige provinciale prognose, een raming uit op basis van overslagcijfers.

## 9.2 Moerdijk biedt verschillende kansen voor groei

### Kenmerken van Moerdijk

Het zeehaventerrein in Moerdijk beslaat op dit moment 950 hectare. Daarnaast ligt er binnen het beheersgebied van Port of Moerdijk nog circa 160 hectare aan droog bedrijventerrein. Recent is gestart met de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk met op termijn circa 142 hectare netto uitgeefbaar terrein, waarvan de eerste fase van circa 35 hectare nu is uitgegeven. Binnen het zeehaventerrein is nog 87 hectare uitgeefbaar. Er is volop dynamiek binnen het zeehaventerrein (en daarbuiten). Binnen het zeehaventerrein zien we ook herontwikkelingen van vastgoed. Omdat ruimte op uitleglocaties schaars is, wordt er door ontwikkelende partijen nadrukkelijk gekeken naar brownfieldherontwikkeling. Vaak gaat het daarbij om logistiek. Een groot voordeel is dat bij herontwikkeling kavels vaak efficiënter worden benut dan in de situatie voor de herontwikkeling. De grenzen aan herontwikkeling voor logistiek zijn inmiddels wel in zicht. Een kanttekening daarbij is dat grootschalige logistiek in Moerdijk in de regel vaker gebruik maakt van rail en (binnen)vaart dan kleinschalige logistiek. Die laatste categorie is vaak puur wegtransport. Daarvan is in het zeehaventerrein nu genoeg aanwezig, aldus het havenbedrijf.

Binnen het zeehaventerrein zijn twee containerterminals (CCT en MCT) operationeel. Naast zeehaven en waterontsluiting is Moerdijk ook via rail ontsloten. LPM zal straks via een interne baan ook op het zeehaventerrein ontsloten zijn. Moerdijk is daarmee trimodaal ontsloten.

### Trends en ontwikkelingen

In onderstaande tabel vatten we enkele van de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor Moerdijk samen. Sommige van deze trends en ontwikkelingen hebben een direct, kwantitatief effect op de ruimtevraag. Andere trends hebben vooral een kwalitatief effect. Wat ruimtevraag betreft werken trends ook deels tegen elkaar in. De energietransitie kan leiden tot een afnemende ruimtevraag van bedrijven die met fossiele producten werken. Door re- en nearshoring en een toename van circulaire activiteiten is een groeiende ruimtevraag te verwachten.

| Trend               | Toelichting relevantie voor Moerdijk  |
|---------------------|---|
| Energietransitie    | De energietransitie knaagt aan het fundament van de Nederlandse havens. De bestaande industriële en logistieke functies en de goederenstroomrelaties zijn in belangrijke mate op fossiele grond- en brandstoffen georiënteerd. Dit is van invloed op de activiteiten in de haven, maar ook op de toekomstige inkomsten(bron) voor het havenbedrijf. In ladingstromen via zee- en binnenvaart spelen fossiele brandstoffen in Moerdijk geen rol van betekenis. Het chemische cluster in Moerdijk is wel in hoge mate afhankelijk van fossiele grond- en brandstoffen, maar vooral in bewerkte vorm. Moerdijk ontvangt geen tot nauwelijks ruwe olie (via water), maar wel producten zoals nafta. De energietransitie zal daarom ook voor Moerdijk een grote invloed gaan hebben. Overigens is het niet zo dat bedrijven in deze sector daardoor helemaal verdwijnen. Bedrijven kunnen namelijk ook overstappen naar herbruikbare grondstoffen in plaats van 'virgin' grondstoffen die ze nu nog gebruiken.   |
| Energie-opwek       | Bedrijven- en haventerreinen gaan een belangrijke rol spelen in de grootschalige duurzame energie-opwek via zon en wind. Zo zal ook in Moerdijk de omslag naar opwek, opslag en gebruik van duurzame energie moeten plaatsvinden. In het verlengde hiervan; de beschikbaar komende energie is te gebruiken voor de opwekking van groene waterstof. Moerdijk kan daarmee een spilfunctie worden in het verduurzamen van bedrijven en mobiliteit. Het is echter van groot belang dat er voldoende milieugebruiksruimte is voor duurzame ontwikkelingen. Moerdijk is ook in beeld voor een 380kV-station. Tennet heeft ruimte nodig van 8-14 hectare, maar dit kan ook oplopen tot 20 hectare. Voor Moerdijk en de hele regio is deze aansluiting van groot belang. Als Moerdijk een locatie voor elektrolyse en een aanlandingspunt van windenergie wil worden zijn naar verwachting ook nog 10 hectare per ontwikkeling nodig (op dit moment is zijn de nieuwe aanlandingspunten voorzien in Borssele, Maasvlakte, Geertruidenberg en Eemshaven, zie <a href="#">kamerbrief</a> ). |
| Circulaire economie | Nederland wil in 2050 een circulaire economie hebben. Hiervoor zijn o.a. een Grondstoffenakkoord en transitieagenda's opgesteld voor vijf sectoren en ketens (Kunststoffen, Consumptiegoederen, Maakindustrie, Bouw en Biomassa en Voedsel) die belangrijk zijn voor onze economie en die het milieu belasten. Met het uitdoven van de klassieke, lineaire economie in het vooruitzicht moeten de industrie en logistiek zich opnieuw uitvinden. Voor havens, als belangrijke industriële en logistieke knooppunten, vraagt dit om een herpositionering. Hoe kan de haven een rol spelen in de nieuwe circulaire waardeketens? Door circulaire economie gaan bedrijven ook anders met hun ruimte om dan ze tot nu toe deden. Zo hebben bedrijven regelmatig meer ruimte nodig voor het aanhouden van voorraden. Ook logistieke bedrijven worden hiervoor steeds vaker ingeschakeld. Bovendien kan het ook zijn dat bedrijven door re- en nearshoring in de toekomst weer meer ruimtevraag gaan uitoefenen.  |
| Digitalisering      | De digitalisering en automatisering van de economie gaat hard en heeft met corona een extra boost gekregen. Dit zorgt voor veranderingen van logistieke ketens en bedrijfsmodellen. Digitalisering vormt een steeds belangrijkere basis voor een duurzame en efficiënte logistiek.  |
| Klimaat (adaptatie) | Havengebieden zijn over de gehele linie zeer versteend, waardoor de temperatuur op zomerse dagen hoger is dan in het omliggende landelijk gebied en piekbuien over een korte periode kunnen leiden tot wateroverlast. Hittestress en droogte kan de locatiewaarde beïnvloeden in negatieve zin. Het kan leiden tot negatieve effecten op de bodem, gezondheid van mensen, leefbaarheid van de omgeving, comfort in gebouwen maar ook de arbeidsproductiviteit. Het 'vergroenen' van het havengebied is een belangrijke opgave. Denk bijvoorbeeld aan het aanleggen van tiny forests, wadi's of andere blauwe/groene structuren. Het vergroenen draagt niet alleen bij aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook de aantrekkelijkheid van de terreinen als werklocatie wordt verhoogd. Daarnaast kan extreem weer door klimaatverandering tot zeer lage of hoge waterstanden leiden. De infrastructuur in de haven, maar uiteraard ook de waterwegen naar en van Moerdijk moeten hier zo optimaal mogelijk op voorbereid zijn.  |

### Ruimtevraag op basis van overslag

De meest recente Havenstrategie Moerdijk (2014) beschrijft de verwachting van de ontwikkeling van de haven. De Havenstrategie hanteert een prognose voor de ontwikkeling van de goederenstromen tot aan 2030. De verwachte ontwikkeling van de goederenoverslag varieert in deze prognose van een jaarlijkse toename tussen 1,3% tot 2,3% per jaar voor de periode tot en met 2030. Het havenbedrijf geeft in het gesprek dat we met ze voerden voor deze prognose aan dat ze dit groeipercentage nog altijd realistisch vinden. Op basis hiervan is de verwachting dat de overslag toeneemt van circa 7,3 miljoen ton naar 8,3 miljoen ton (in het lage groeitempo) of 9,1 miljoen ton (in het hoge groeitempo) op jaarbasis.

Het huidige ruimtegebruik (de ruimteproductiviteit) in de haven is in beeld gebracht door na te gaan hoeveel netto oppervlakte kadegebonden terreinen nodig is om de huidige goederenstromen te accommoderen. In totaal is het gebied dat we in dit onderzoek als kadegebonden onderscheiden zo'n 946

hectare groot (1-1-2022). Met een zeevaart-overslag van bijna 7,3 miljoen ton betekent dit een ruimteproductiviteit van 7.700 ton per netto hectare.

De daadwerkelijke ruimtebehoefte tot en met 2030 als gevolg van de jaarlijkse groei in overslag (1,3% tot 2,3% per jaar) is afhankelijk van hoe de ruimteproductiviteit zich tot en met 2030 ontwikkeld. De grootste groei in overslag zit in het segment containers. Het beeld is, zo bevestigt ook het havenbedrijf, dat binnen de huidige ruimte een toename van de overslag (en dus ook ruimteproductiviteit) mogelijk is. Omdat deze parameter een onzekere factor is, geven we de ontwikkeling van de ruimteproductiviteit in drie scenario's weer: van gelijkblijvende ruimteproductiviteit tot 3% groei van de ruimteproductiviteit. Bij een toename van de ruimteproductiviteit van 3% per jaar kan de groei in overslag volledig binnen de bestaande ruimte opgevangen worden. Bij een gelijkblijvende ruimteproductiviteit ontstaat er maximaal zo'n 242 hectare aan ruimtevraag.

**Tabel 43: Ontwikkeling ruimtebehoefte (in netto ha) kadegebonden zeehaventerrein 2022 t/m 2030**

| Scenario ruimteproductiviteit          | Overslag 2022 | Overslag 2031   | Ruimte-productiviteit 2022 | Ruimte-productiviteit 2031 | Ruimte-vraag 2022 t/m 2030 |
|--|---------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Gelijkblijvende ruimteproductiviteit   | 7.286         | 8.291 tot 9.146 | 946                        | 1.077                      | +130 ha tot + 242 ha       |
| Toename ruimteproductiviteit +1,5% p/j | 7.286         | 8.291 tot 9.146 | 946                        | 942                        | -5 ha tot +93 ha           |
| Toename ruimteproductiviteit +3% p/j   | 7.286         | 8.291 tot 9.146 | 946                        | 825                        | -121 ha tot -36 ha         |

### 9.3 Conclusies en advies

#### Conclusies

Port of Moerdijk verwacht ook de komende jaren nog een stabiele, maar lichte groei van de overslagvolumes. Door COVID-19 waren er enkele jaren waarin de ladingstromen terugliepen. Uiteraard is het nog onzeker hoe de wereldhandel gaat reageren op de oorlog in Oekraïne, de bijbehorende energiecrisis en de oplopende inflatie. In de vorige prognose gingen we uit van een groei in lading in combinatie met intensiever ruimtegebruik. Dat wil zeggen dat er per hectare ook meer ton kan worden overgeslagen. In de praktijk blijkt de eenheid tonnage per hectare een steeds minder goede voorspeller van ruimtegebruik te worden. Belangrijkste redenen daarvoor zijn hiervoor benoemd.

Het havenbedrijf vindt een gematigde groei zoals in de afgelopen jaren zichtbaar was ook voor de toekomst realistisch. Maar veel van de groei van ladingstromen kan binnen het bestaande zeehaventerrein worden opgevangen. Tussen nu en 2030 gaat echter veel gebeuren op het gebied van de trends en ontwikkelingen die hierboven beschreven zijn. Met name veranderingen in de industrie (re- en nearshoring en toename van circulaire economie) en energietransitie. Moerdijk heeft daarvoor een zeer sterke uitgangspositie. In hectares is de ruimtevraag lastig uit te drukken. Enerzijds kunnen binnen het bestaande zeehaventerrein nog hectares intensiever worden benut én zal een toename in ladingstromen niet één-op-één leiden tot meer hectares in gebruik. Anderzijds heeft Moerdijk door haar gunstige vestigingsplaatsvoorwaarden een grote kans om een aanlandingspunt voor windenergie, een waterstoffabriek, energieopslag of andere grootschalige (industriële) activiteiten te huisvesten<sup>50</sup>. Daar kan nieuwe ruimte voor nodig zijn. Het havenbedrijf geeft daarbij zelf ook aan dat er kritisch gekeken zal moeten worden binnen het zeehaventerrein welke bedrijven daar gevestigd zijn. Daarbij moet steeds de vraag worden gesteld of alle bedrijvigheid die er zit ook echt van toegevoegde waarde is, of mogelijk ook elders gehuisvest kan zijn. De ruimte is schaars en zou daarom zo goed mogelijk benut moeten worden. In gesprek met bedrijven moet deze optie daarom nadrukkelijk besproken worden.

<sup>50</sup> Op dit moment is concreet de locatie Amercentrale (Geertruidenberg) in beeld als aanlandingsplek (2 GW) voor opgewekte windenergie vanaf de Noordzee (naast de Maasvlakte, Borssele en Eemshaven). Overigens is dit qua ruimtelijke procedures een uitdagende locatie. Voor dit tracé moet namelijk circa 60 kilometer aan Natura 2000 gebied in de Voordelta en de grote wateren Haringvliet en Hollands Diep met een stroomkabel worden doorkruist.

### Adviezen

Moerdijk heeft een uitstekende uitgangspositie om ruimte te bieden aan veel van de trends en ontwikkelingen die op de economie afkomen. Onder andere door het cluster van aanwezige bedrijvigheid, de HMC-mogelijkheden en de trimodale ontsluiting kan Moerdijk een belangrijk rol spelen bij het huisvesten van bedrijven. Hiermee vervult Moerdijk dan ook een rol voor de hele regio (of zelfs daarbuiten). Het is daarom belangrijk dat de ruimtebehoefte die hierdoor ontstaat gefaciliteerd kan worden. We adviseren hierbij verschillende sporen te bewandelen:

- Moerdijk is in beeld als locatie waar ruimtevragers die samenhangen met de energietransitie kunnen en willen landen. Voor een nieuw 380kV-station zou tot circa 20 hectare nodig kunnen zijn. Voor een aanlandingspunt van windenergie zou circa 10 hectare nodig kunnen zijn. Moerdijk draagt met deze ontwikkelingen bij aan de economische ontwikkeling op een hoger schaalniveau dan alleen het haventerrein. Het is daarom belangrijk om voor deze ontwikkelingen ruimte beschikbaar te hebben als deze zich daadwerkelijk voordoen.
- Hoeveel ruimte is nog uitgeefbaar binnen het zeehaventerrein? En hoe geschikt is deze ruimte om ruimtevrage vanuit de hierboven genoemde trends en ontwikkelingen op te kunnen vangen?
- Waar liggen mogelijkheden om binnen het uitgegeven areaal ruimte intensiever te benutten? En welke bedrijven die nu gehuisvest zijn in het kadegebonden zeehaventerrein kunnen mogelijk ook op een locatie in de buurt worden gehuisvest? Hoeveel en wat voor soort ruimte kan hierdoor ontstaan binnen het uitgegeven areaal?
- Voor welk soort ontwikkelingen zijn nieuwe uitleglocaties nodig? Aan welke voorwaarden moeten deze ontwikkelingen voldoen om in de verwachte ruimtevrage te kunnen voorzien? Is hiervoor een uitbreiding van het bestaande zeehaventerrein van Moerdijk noodzakelijk? En welke locaties in de buurt van Moerdijk kunnen hierin mogelijk ook een rol vervullen?
- We adviseren een lange termijn visie te ontwikkelen op Moerdijk als 'industriële cluster van de toekomst' waarin duidelijk wordt gekozen voor welke ontwikkelingen Moerdijk in beeld zou kunnen zijn, hoeveel ruimtevrage dat naar verwachting met zich meebrengt en onder welke voorwaarden daarvoor ruimte wordt gereserveerd. Daarin horen ook keuzes thuis over waar Moerdijk niet (meer) voor is bedoeld. Zo kan, op het moment dat zich concrete initiatieven aandienen, sneller worden geschakeld en is voor initiatieven ook duidelijk waar Moerdijk aan mee kan en wil werken, en waaraan ook niet.

# 10 Aanbevelingen

In dit laatste hoofdstuk geven we aanbevelingen aan de provincie Noord-Brabant en de (regio)gemeenten hoe verder te gaan met deze prognose.

## 1. Ga bij gelijkblijvend beleid uit van een autonome bedrijventerreinvraag binnen de geraamde bandbreedte

De autonome uitbreidingsvraag naar ruimte voor bedrijventerreinen is in dit onderzoek geraamd in een bandbreedte (laag – hoog). Deze bandbreedte ligt veelal hoger dan de vorige prognose, maar ligt in lijn met de langjarige historische ontwikkeling van de ruimtevraag in Brabant, zowel in periodes van hoog- als laagconjunctuur. Daarmee geeft de bandbreedte voor de provincie en regiogemeenten een realistisch perspectief op hoe de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Brabant zich komende jaren manifesteert bij gelijkblijvend beleid<sup>51</sup>. Dit wordt ook bevestigd vanuit het marktpanel (zie bijlage D).

### LEEGSTANDSNIVEAU MAAKT AUTONOME UITBREIDINGSVRAAG EXTRA URGENT

De geraamde vraag *bij gelijkblijvend beleid* is extra urgent door de zeer lage leegstand in alle Brabantse regio's. De markt zit in belangrijke mate 'op slot', omdat er onvoldoende ruimte is voor het accommoderen van de natuurlijke dynamiek op de Brabantse bedrijventerreinenmarkt. Met als gevolg stijgende prijzen (los van kwaliteitsimpuls) en verdringing in bepaalde sectoren en doelgroepen, zoals het MKB. Als we hierbij ook de (tijdelijke) schuifruimte rekenen die nodig is om bijvoorbeeld de bestaande voorraad op te knappen, toekomstbestendig te maken voor de transities en 'beter te benutten', dan moet de geraamde uitbreidingsvraag met de huidige kennis en inzichten als ondergrens worden gezien.

De bandbreedte is bovendien relatief smal waardoor het een bruikbare bandbreedte is om in de afspraken mee om te gaan. Door als provincie en regio's te werken met een bandbreedte voorkomt u een over- of onderschatting van de ruimtevraag op lange termijn. Immers, de werkelijke ontwikkeling van de ruimtevraag zal van jaar tot jaar fluctueren, afhankelijk van de conjunctuur<sup>52</sup>. Bovendien zijn er altijd onzekerheidsmarges waarbinnen de geprognosticeerde uitbreidingsvraag zich bevindt. De langjarige prognoses zijn opgesteld om inzicht te bieden in de mogelijke ontwikkeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Brabant en de afzonderlijke regio's op de langere termijn. Het is goed mogelijk dat de daadwerkelijk uitgifte gedurende een of enkele jaren hoger of lager is dan de geprognosticeerde ruimtevraag.

## 2. Houd rekening met diverse factoren die de vraag op- en neerwaarts kunnen beïnvloeden

Diverse factoren kunnen de vraag komende jaren neer- en opwaarts beïnvloeden. Enerzijds gaat het daarbij om ontwikkelingen in de economie, anderzijds om allerlei factoren die van invloed zijn op het vestigingsklimaat en daarmee de economische dynamiek. De belangrijkste zijn:

- Steeds meer tekenen wijzen op een flinke afkoeling van de economie op korte termijn. Het CPB verwacht in zijn recente [Augustusraming](#) een terugval van de economische groei naar 1,1% in 2023 versus 4,6% dit jaar. De [Rabobank](#) is negatiever en verwacht voor 2023 zelfs een lichte krimp (-0,2%). De Nederlandsche Bank (DNB) heeft het nog niet over een recessie, maar denkt wel dat de

<sup>51</sup> De prognose gaat er vanuit dat voortschrijdende ontwikkelingen in de locatievoorkeur, de terreinquotiënten en de werkgelegenheid geleidelijk verlopen. Plotseling optredende trendbreuken of beleidswijzigingen zitten niet in de berekeningen. Denk aan een exceptionele verplaatsingsbehoefte, inzet op veel intensiever ruimtegebruik en een extreme stijging van inkomende bedrijven.

<sup>52</sup> Landelijke ervaringscijfers laten zien dat de uitgifte in de praktijk tussen het lage en hoge scenario beweegt. Uitgifte is bovendien niet geheel gelijk aan uitbreidingsvraag, want in uitgifte kan nog een deel vervangingsvraag zitten door onttrekking van bestaande terreinen. Zie Louw, E., & Olden, H. (2016). Vraag naar bedrijventerreinen te ruim ingeschat. Te raadplegen via:

[http://pure.tudelft.nl/ws/files/4691889/Paper\\_Louw\\_Olden\\_Vraag\\_naar\\_bedrijventerreinen\\_te\\_ruim\\_ingeschat\\_Plandag\\_2016.pdf](http://pure.tudelft.nl/ws/files/4691889/Paper_Louw_Olden_Vraag_naar_bedrijventerreinen_te_ruim_ingeschat_Plandag_2016.pdf).

economische groei stilvalt. De torenhoge prijzen voor energie, brandstof en voedsel - mede door de oorlog in Oekraïne – zijn de belangrijkste oorzaak. Overigens kan zo'n krimp ook welkom zijn als demper van de forse inflatie en voor iets meer 'lucht' op de krappe arbeidsmarkt. Op korte termijn kan een periode van laagconjunctuur en onzekerheid echter leiden tot afnemende investeringen en ruimtevraag van bedrijven. We zien dit landelijk, maar ook in Brabant, concreet al terug in de vorm van productiestops bij diverse bedrijven met een hoog energieverbruik<sup>53</sup> met op zijn beurt ook weer effecten op de toeleveringsketen. Bovendien geven al deze ontwikkelingen een knauw aan het vertrouwen, wat een belangrijke basis is voor investeringen en economische groei.

- Energie-infrastructuur: het elektriciteitsnetwerk piept en kraakt onder de energietransitie. Specifiek in Brabant zijn de problemen groot; de capaciteitsgrenzen zijn bereikt en nieuwe aansluitingen zijn voorlopig niet mogelijk. Steeds meer ondernemers ervaren hierdoor problemen. Zo geeft 69% van de ondernemers in Brabant (en Limburg) aan binnen een jaar in de knel te komen door netcongestie en 25% binnen drie jaar<sup>54</sup>. Bedrijven kunnen bijvoorbeeld hun productieproces niet elektrificeren en worden zo belemmerd in de energietransitie (44%). Het grootste deel (47%) ervaart belemmeringen in groeimogelijkheden. Overigens zijn komende jaren veel uitbreidingsinvesteringen van het net gepland<sup>55</sup> en kijkt Tennet nu naar manieren voor flexibilisering om zo meer netcapaciteit te realiseren<sup>56</sup>.
- Stikstof: gebrek aan stikstofruimte levert problemen op bij uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijven, maar beknelt ook verduurzamingsprojecten van bedrijven(terreinen). Daarnaast zet het gebrek aan stikstofruimte een rem op infrastructuurprojecten, zoals de aanpak van de A67, A58, A2 en A27.
- Capaciteit gemeenten: gemeenten kampen met flinke personeelstekorten waardoor projecten voor herontwikkeling en realisatie van nieuwe bedrijventerreinen lastig(er) van de grond komen.
- Wet- en regelgeving: denk bijvoorbeeld aan regelgeving rondom de status van afval die stamt uit de lineaire economie en de circulaire transitie belemmert. Maar ook wetgeving rondom energie waardoor onderlinge energiehandel tussen bedrijven niet (zomaar) mogelijk is.

In het verlengde hiervan zwelt de maatschappelijk weerstand tegen (grootschalige) bedrijventerrein aan. Gezien de grote personeelstekorten zijn extra bedrijventerreinen (nu) niet nodig voor de werkgelegenheid, dus rijst steeds vaker de vraag 'voor wie doen we het eigenlijk'? Dit wordt versterkt door de negatieve keerzijde (kosten) van economische groei die de laatste jaren steeds manifester is geworden. Tegenover meer banen en meer inkomen staan een toegenomen ongelijkheid op de Brabantse arbeidsmarkt, afname van de biodiversiteit, aantasting van het landschap, congestie, et cetera. Over de volle breedte in Brabant zien we hierdoor een herbezinning op wat voor stad, regio of provincie men wil zijn en wat dit betekent voor keuzes in het wel of niet faciliteren van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Zie ook verderop (punt 4 t/m 7).

### 3. Alle hens aan dek al flinke uitdaging om aan ruimtebehoefte in lage scenario tegemoet te komen

In alle Brabantse regio's is sprake van tekorten aan (planvoorraad van) bedrijventerreinen. Zowel in volume (kwantitatief) als variëteit (kwalitatief). De tekorten zijn dusdanig groot dat die, met oog op (vaak) langlopende planprocedures, ook niet zonder meer opgelost zijn binnen de komende jaren. Kijkende naar de verschillende hindernissen (zie hiervoor) roepen wij de regio's op om samen met de provincie alle zeilen bij te zetten om op zijn minst de behoefte tot het lage scenario in de periode t/m 2030 te accommoderen. Dit is in lijn met de oproep van het marktpanel (bijlage D). We taxeren dit alsnog als een flinke kluit voor alle partijen; gemeenten – als belangrijkste realisator van bedrijventerreinen – in het bijzonder.

Belangrijk is daarbij ook gelijk goed door te kijken naar de jaren daarna en daar de juiste plannen voor in stelling te brengen en als 'voorgebakken broodjes' op de plank klaar te leggen. Bij behoefte kunnen deze

<sup>53</sup> <https://fd.nl/bedrijfsleven/1448872/gepijngd-door-de-gasprijs-schroeven-bedrijven-zelf-hun-productie-terug-mzh2cai3CTSb> en <https://fd.nl/economie/1449678/koopkracht-verder-onder-druk-door-alsmaar-stijgende-gasprijs-mzh2cai3CTSb>

<sup>54</sup> <https://www.vno-ncw.nl/nieuws/signalen-en-helpende-hand-van-ondernemers-omdat-nederland-vastloopt>

<sup>55</sup> <https://www.netbeheernederland.nl/nieuws/investeringsplannen-netbeheerders-gepubliceerd-1399>

<sup>56</sup> Zie dit bericht van Tennet van 23 juni 2022.



dan vraaggericht ontwikkeld worden. Juist na 2030 laten de huidige prognoses nog een aanzienlijke doorgroei van de vraag naar bedrijventerreinen zien. Dit in tegenstelling tot eerdere prognoses in de afgelopen 10-15 jaar die stelselmatig een gestage afname van de ruimtevrage na 2030 lieten zien door een dalende beroepsbevolking en werkgelegenheid. De verdere robotisering en automatisering van productie en logistiek en in het bijzonder de energietransitie en circulaire economie en komen na 2030 echter pas echt tot wasdom en leiden daardoor tot een verhoogde ruimtevrage. Zie ook paragraaf 3.3.

Door minimaal te koersen op realisatie van de behoefte in het lage scenario en plannen klaar te hebben voor het hoge scenario of onverwachte grootschalige additionele vraag, kunt u flexibel zijn. Een goede monitoring is hiervoor een belangrijke randvoorwaarde, zie punt 10.

#### **4. U zit ook zelf aan de knoppen: u kunt ruimtevrage met beleidskeuzes beïnvloeden**

De geraamde autonome vraag is beleidsneutraal. De raming houdt rekening met trends en ontwikkelingen, maar niet met grote wijzigingen in het ruimtelijk-economisch beleid zoals dat tot nu toe werd gevoerd. Als Brabantse gemeenten/regio's en provincie kunt u met uw beleid echter invloed uitoefenen op de uiteindelijke ruimtevrage. Als u bijvoorbeeld actief inzet op het verplaatsen van bedrijven naar bedrijventerreinen, dan stijgt de ruimtevrage. Zet u extra in op het beter benutten van bedrijventerreinen, dan kan dit juist ruimtewinst opleveren. Zo liet onderzoek in Hart van Brabant bijvoorbeeld zien dat zo'n 5 tot 10% ruimte is te winnen door o.a. beschikbare bouwhoogtes en bebouwingspercentages te benutten en te zorgen voor 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Dit is in lijn met ervaringen op andere plekken in het land. Overigens, vergt dit wel flinke inspanning (tijd, geld, capaciteit) en een lange termijnperspectief. Bovendien moet ook rekening worden gehouden met de ruimtelijke impact, zoals hogere gebouwen en extra druk op de openbare ruimte. Niet op elke plek is dit passend en wenselijk.

Een andere beleidsknop is selectiviteit in welke bedrijven u (nog) wel of niet wilt faciliteren op uw bedrijventerreinen. Ook dat heeft effect op de uiteindelijke ruimte die benodigd is op bedrijventerreinen. Bij deze beleidsknop is bovendien relevant om te benoemen dat er een 'waterbed-effect' kan ontstaan. De selectiviteit van een regio(gemeente) kan betekenen dat een deel van de ruimtevrage wordt afgewenteld op omliggende regio(gemeenten). Overigens geldt dit effect ook andersom, omdat in omringende regio's in Limburg, Gelderland en Zuid-Holland ook kritischer gekeken wordt naar de regionale meerwaarde van nieuwe ruimtevragers.

Tot slot noemen we ook beleidsambities en doelstellingen op het vlak van klimaat. Die vragen in toenemende mate om extensivering van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen om zo voor groen, wateropvang, voorkomen hittestress en biodiversiteit te zorgen. Dit kan zorgen voor meer ruimtevrage, maar tegelijkertijd ligt er natuurlijk ook een belangrijke uitdaging in het zo slim mogelijk ruimtelijk combineren van de opgaven. Denk aan groene bedrijfsdaken met zonnepanelen.

#### **5. Maar let op: voor (regionale) ambities en transitie is ook schuifruimte nodig...**

Wel geven we hierbij een 'winstwaarschuwing'. Veel herontwikkelingen op Brabantse bedrijventerreinen in de afgelopen jaren waren het laaghangend fruit. De plekken die nu over zijn, zijn vaak de moeilijkere plekken, zo blijkt onder meer uit ons onderzoek naar (her)ontwikkelingsmogelijkheden voor grootschalige logistiek op brownfields<sup>57</sup>, maar ook uit gesprekken met bijvoorbeeld REWIN. Om op deze plekken herontwikkeling en betere benutting (intensivering, juiste bedrijf op juiste plek) mogelijk te maken is regelmatig schuifruimte én geld nodig om (omliggende) bedrijven uit te plaatsen. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor het zetten van stappen in de circulaire economie. Er kunnen bijvoorbeeld kansen liggen in het slim verbinden van bedrijven en het realiseren van sterke circulaire clusters op bestaande bedrijventerreinen, maar daarvoor moet soms eerst nieuwe vestigingsruimte rondom bestaande bedrijven worden gerealiseerd door andere bedrijven uit te plaatsen.

<sup>57</sup> <https://noordbrabant.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/ee2be5fc-8ec4-4037-a0b4-4c5d8faeae0b?documentId=edcae1af-09a3-44fd-829f-7bdf0a58abf3>



We adviseren provincie en regiogemeenten om bij de vertaling van de prognose in de regionale afspraken goed te kijken waar en op welke manier ruimte is te winnen door betere benutting. Daarvoor is het zinvol om een goed beeld te hebben van de mogelijkheden voor beter benutten (voorbeeld Hart van Brabant) en de consequenties die dat bijvoorbeeld heeft op de benodigde schuifruimte. Daarnaast kunt u als regio's en provincie gebruik maken van het beschikbare onderzoek naar de herontwikkelingsmogelijkheden voor (grote) logistiek op brownfieldlocaties. Zie ook punt 8.

#### EEN 'BETER BENUTTEN EN VERDUURZAMINGSAAHPAK' KOST TIJD, INZET EN MIDDELEN MAAR HET WIEL IS AL OP ANDERE PLEKKEN UITGEVONDEN

Op veel plekken in Nederland spelen vergelijkbare opgaven als in Brabant. De druk op de ruimte is groot. Niet alleen vanuit bedrijvigheid, maar ook wonen, energie, biodiversiteit en landschap, et cetera. Er bestaat geen oplossing die één-op-één uit andere provincies of regio's te kopiëren is, maar er valt op zijn minst van te leren. Denk bijvoorbeeld aan Utrecht; een provincie die qua ruimtedruk en omstandigheden vergelijkbaar is met Noord-Brabant. In september 2021 hebben Provinciale Staten in Utrecht besloten om veel sterker in te gaan zetten op het intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen. Zo moet 20 tot 30% van de behoefte aan extra ruimte voor bedrijventerreinen worden geacommodeerd op bestaande terreinen. De Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) speelt bij de uitvoering daarvan een belangrijke rol. Met behulp van een revolverend fonds gaat de OMU op zoek naar ruimte (prioritaire 'rotte kiezen') die kan worden herontwikkeld. Daarnaast treedt de OMU op als regisseur van schuifruimte<sup>58</sup>.

#### 6. ...en eventuele selectiviteit in sectoren – logistiek in het bijzonder – vraagt ook om subtiliteit

Een substantieel deel van de verwachte uitbreidingsvraag komt vanuit de logistiek. Voor heel Brabant gaat het om 55 tot 65% van de vraag. Logistiek heeft de laatste jaren echter een negatieve lading gekregen (verdozing, arbeidsmigranten). Daardoor zijn steeds minder gemeenten en regio's happig om nog nieuwe logistiek bedrijven te huisvesten. De logistiek kent echter vele gedaantes en is niet alleen grootschalig en 'footloose'. Er zit in Brabant juist ook veel logistiek die sterk verbonden is met de productiestructuur/het MKB in de regio. Tot circa 75% van de logistiek die nu in de regio's aanwezig is heeft een duidelijke regionale verbondenheid, zo blijkt uit onze data<sup>59</sup>. Het overgrote deel van de verwachte logistieke uitbreidingsvraag betreft dus nu al in de Brabantse regio's gevestigde en verbonden logistieke bedrijven die doorgroeien. Bovendien is vestiging en/of uitbreiding van allerlei vormen van logistiek nodig vanuit de ambities die de regio's en de provincie zich hebben gesteld. Denk aan ambities op het vlak van emissievrije zones en groene stadslogistiek, maar ook op het gebied van circulaire economie waarin de (retour)logistiek op lokale en regionale schaal een cruciale schakel is.

#### 7. Maak beleidskeuzes en afspraken vanuit een duidelijk toekomstbeeld voor de regio

Om goede ruimtelijke keuzes te kunnen maken over de toekomstige (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen is het belangrijk om als regiogemeenten helder te hebben waar deze terreinen aan moeten bijdragen. Idealiter heeft elke regio daarom een duidelijk integraal toekomstbeeld. Waarin is de regio economisch écht sterk (DNA)? Wie zijn we en waar willen we naar toe als regio? Waarmee willen we ons geld komende 10-20 jaar verdienen? Welke rol spelen de bedrijventerreinen daarbij en hoe is de relatie met andere werklocaties? Wat komt er qua vraag, ontwikkelingen, opgaven en ambities op de regio, de bedrijven en bedrijventerreinen af? Welke locaties zijn vanuit ruimtelijk-economisch perspectief, maar ook vanuit andere opgaven (o.a. energie, klimaat, circulair) essentieel als drager van de regionaal-economische transitie?

Het is overigens verstandig om deze regionale toekomstbeelden naast elkaar te leggen om te voorkomen dat er ongewenste waterbedeecten ontstaan of dat de afzonderlijke regio's met een verschillende richting aan hetzelfde touw trekken. De provincie kan een rol spelen in de bovenregionale afstemming hiervan.

<sup>58</sup> Klik [hier](#) voor meer informatie over de aanpak van OMU.

<sup>59</sup> Stec Groep, Database Distributiecentra Nederland

#### AANDACHTSPUNT REGIONALE AFSPRAKEN: ADDITIONELE VRAAG

Onderdeel hiervan zijn ook een duidelijke visie op en afspraken over welke ruimtevrage additioneel is. Veel nieuwe ontwikkelingen en ruimtevragers horen bij de transitie die plaatsvindt in de economie en maatschappij en de ontwikkeling die bedrijven daarbij doormaken. Dit betekent dat niet elk nieuw initiatief dat zich aandient ook gelijk additioneel is. Vaak zal dit gewoon onderdeel zijn van de geraamde uitbreidingvraag. We hebben eerder in dit rapport (paragraaf 4.1.3) benoemd onder welke condities sprake kan zijn van echte aanvullende vraag die buiten het prognosemodel valt. We adviseren dit als regio's te concretiseren voor de eigen situatie en zo duidelijk met elkaar te formuleren wanneer de regiogemeenten een ruimtevrage als aanvullend – en dus vallend buiten de reguliere programmering – kwalificeren. Daarbij merken we op dat het ook verstandig is om een visie en handelingsperspectief te hebben op de 'andersom situatie': grote, vertrouwde bedrijven die ineens wegvallen omdat ze niet toekomstbestendig zijn/bleken. Een regio als West-Brabant heeft in de afgelopen 15 jaar bijvoorbeeld meerdere grootschalige voorbeelden gezien. Denk aan Philip Morris, Philips in Roosendaal, Bosch, CSM, Oranjeboom en Bakkersland in Breda, SVZ en Roto Smeets in Etten-Leur.

#### 8. En geef in bijzonder ook de bestaande voorraad een stevige positie in de afspraken

Daarbij is de koppeling met de bestaande voorraad bedrijventerreinen cruciaal. De behoefteraming raamt de uitbreidingsvraag, maar het zwaartepunt van de dynamiek ligt op de bestaande bedrijventerreinen in Brabant. Immers, 50 tot 60% van de marktdynamiek landt in de bestaande voorraad (via herontwikkeling, nieuwbouw binnen de bestaande voorraad of koop/huur van bestaand vastgoed, zie paragraaf 4.2).

De bestaande voorraad moeten daarom een nadrukkelijke(re) plek hebben in het regionale toekomstbeeld en de bedrijventerreinenvisies en -afspraken. De focus moet liggen op het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande terreinen en het vraaggericht toevoegen van plekken met meerwaarde. In de eerste plaats natuurlijk vanwege de grote economische en werkgelegenheidswaarde die de bestaande bedrijventerreinenvoorraad in de Brabantse regio's vertegenwoordigt. In de tweede plaats omdat op veel bedrijventerreinen grote opgaven en kansen liggen voor energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, digitalisering (o.a. robotisering, 3D-printing, cloud computing) en veiligheid/criminaliteit (ondermijning).

De uitdaging daarbij is om zo goed mogelijk in te spelen op deze opgaven en kansen en deze te benutten voor een verdere kwaliteitsslag op de Brabantse bedrijventerreinen. Dit alles begint echter bij een scherp inzicht en op dat vlak is wat ons betreft nog een belangrijke stap te zetten door provincie en gemeenten. Het beeld van de kwaliteit, mate van veroudering en toekomstbestendigheid van de bestaande Brabantse terreinen is nu troebel. IBIS geeft wel enige handvatten, maar is zeker niet compleet en up to date. Ons advies is dan ook om hier mee aan de slag te gaan. Bijvoorbeeld als onderdeel van een verbeterslag in de monitoring (zie punt 10) of als onderdeel van een Brabant-brede inventarisatie naar de 'beter benutten' kansen op bedrijventerreinen (zie punt 5).

Daarnaast moet ook structureel geïnvesteerd worden in de organisatie van ondernemers. Dit hoort bij de 'basis op orde', maar is op veel bedrijventerreinen nog ondermaats. Overigens, is het aan ondernemers om dit uit te voeren. Gemeenten kunnen echter een belangrijke rol spelen in het stimuleren en faciliteren.

Vanuit het regionale toekomstbeeld (punt 7) kunnen dan expliciete keuzes en afspraken worden gemaakt:

- welke bedrijventerreinen zijn sterk en toekomstbestendig en moet de regio koesteren/borgen: denk aan locaties met optimale condities voor de vestigingseisen van circulaire bedrijvigheid, maar hotspots voor de energietransitie;
- welke locaties moeten vernieuwd en toekomstbestendig gemaakt worden (herstructureren);
- welke locaties kunnen ook prima een andere invulling krijgen (transformatie), en;

- welke locaties worden (kwalitatief en kwantitatief) nog in de portefeuille gemist en moeten worden toegevoegd?

#### AANDACHTSPUNT REGIONALE AFSPRAKEN: VERVANGINGSVRAAG

Specifieke aandacht in de afspraken tussen de regiogemeenten en met de provincie verdient de vervangingsvraag. We zien dat er namelijk regelmatig discussie is over hoe hier mee om te gaan. In principe leidt elke onttrekking van de huidige voorraad bedrijventerreinen voor bijvoorbeeld transformatie naar wonen tot vervangingsvraag. Immers, deze ruimte is niet meer voor eventuele toekomstige ruimtevraag in te zetten, terwijl de prognosesystematiek er vanuit gaat dat het huidige areaal beschikbaar blijft (de huidige voorraad is onderdeel van het toekomstig benodigde ruimtebeslag, zie 3.4 en 3.5). In de praktijk ligt dit vaak wel genuanceerder. Zo kan sprake zijn van een locatie die al vele jaren leegstaat en waarvoor al lang plannen zijn voor transformatie. Er hoeven dan geen actieve bedrijven uitgeplaatst te worden en investeringen van nieuwe bedrijven vinden er niet plaats. Feit is echter wel dat zo'n locatie *in potentie* ingezet kan worden voor de vraag. Zeker als sprake is van een regionaal of lokaal tekort aan bedrijventerreinen en een leegstand die onder frictieniveau is, dan geldt ook voor dit soort plekken feitelijk een vervangingsbehoefte. In een situatie dat er structureel veel meer aanbod is dan vraag en de leegstand ook hoog is, is het aannemelijk om deze ruimte niet meer als vervangingsvraag mee te nemen.

#### 9. Wees secuur in de uitgifte van terreinen en houd daarbij rekening met 'Didam'

Gezien het grote tekort aan bedrijventerreinen is zorgvuldigheid in de uitgifte van bedrijventerreinen<sup>60</sup> des te belangrijker. Met name het MKB zit feitelijk in alle regio's in het gedrang. Dan is het niet wenselijk dat er toch diverse – soms grote – locaties zijn waarbij ontwikkelaars of beleggers grond hebben afgenomen zonder concreet zicht op een eindgebruiker (op risico). We zien dit vooral in de logistieke sector, maar in toenemende mate ook in de doelgroep 'light industrial'<sup>61</sup> (MKB-segment). De marktvaart vanuit ontwikkelaars en beleggers loopt daarbij vooruit op de vraag die (op termijn) van eindgebruikers komt<sup>62</sup>. De gemeente heeft na gronduitgifte aan deze intermediairs echter geen zeggenschap meer over de grond en kan dus niet meer sturen op het huisvesten van bedrijven. Aanbeveling is dan ook om als gemeenten en provincie kritisch te zijn op gronduitgifte aan een ontwikkelaar of belegger als er niet aantoonbaar een concrete eindgebruiker is.

Via het opstellen van (regionale) uitgiftecriteria kan op diverse aspecten worden gestuurd. Denk hierbij aan de intensiteit van het ruimtegebruik, verplichtingen rondom duurzaamheid, circulariteit maar bijvoorbeeld ook regionale verbondenheid en economische meerwaarde van vestigers voor de regio. Dit geldt niet alleen voor de uitgifte van nieuwe, maar ook voor bestaande bedrijventerreinen. Ook bij herontwikkeling is het belangrijk om secuur te zijn op een zo optimaal mogelijke invulling. Dus: passende bedrijvigheid, optimale invulling van de gebruiksmogelijkheden, et cetera. Belangrijke randvoorwaarde is dat de uitgiftecriteria objectief moeten zijn, goed toetsbaar en redelijk. Dit is extra belangrijk geworden vanwege het Didam-arrest over gronduitgifte (zie kader).

<sup>60</sup> Gemeenten zijn in de meeste gevallen de uitgevende partij, op enkele uitzonderingen na waarbij bijvoorbeeld marktpartijen een locatie ontwikkelen en uitgeven.

<sup>61</sup> Zie o.a.: <https://www.annexum.nl/nieuws/staat-van-de-vastgoedmarkt-kantoren-herpakken-zich-light-industrial-breekt-records-en-retail-trekt-bij/>

<sup>62</sup> In de prognose van de vraag naar bedrijventerreinen wordt (de groei van de) werkgelegenheid en de ontwikkeling van het ruimtegebruik per werknemer als basis gebruikt voor het bepalen van de toekomstige benodigde hectares. Het prognosemodel meet dus de vraag vanuit eindgebruikers. De marktvaart vanuit intermediairs loopt daarmee vooruit op de vraag die van eindgebruikers – op termijn – komt. Deze marktvaart is dan ook geen extra vraag (dubbeltelling), maar vraag die vooruitloopt op de verwachte vraag vanuit eindgebruik zoals geraamd in het prognosemodel.

## DIDAM-ARREST EN UITGIFTE

Belangrijk aandachtspunt bij de uitgifte(criteria) voor bedrijventerreinen is het 'Didam-arrest'. Dit is een uitspraak van de Hoge Raad dat overheden de verkoop van onroerend goed – dus ook grond – niet langer via een-op-een-transacties met een marktpartij mogen afwickelen. Andere gegadigden moeten kunnen meedingen. Dit vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Het Didam-arrest maakt dat er nog meer dan voorheen sprake moet zijn van een zorgvuldige en transparante gronduitgifte van bedrijventerreinen. Belangrijk is dat de uitgifteprocedures voldoen aan:

- 'Objectieve, toetsbare en redelijke' criteria.
- De procedure van toewijzing moet 'een passende mate van openbaarheid verzekeren' over de selectieprocedure (tijdschema en toe te passen criteria).
- De selectieprocedure dient tijdig (publiekelijk) te worden aangekondigd en moet zodanig worden gecommuniceerd dat gegadigden hier kennis van kunnen nemen.

Wanneer aan deze criteria wordt voldaan kan een gemeente grond op basis van het uitgifteprotocol verkopen. Als op een juiste wijze invulling wordt gegeven aan deze criteria is het risico dat het Didam-arrest meebrengt in onze ogen relatief beperkt<sup>63</sup>. Ook bij het Didam-arrest op eerste oog niet met de systematiek van vraaggerichte ontwikkeling. Nog steeds kunnen globale bestemmingsplannen worden voorbereid die in de fase van daadwerkelijke ontwikkeling en uitgifte gecombineerd worden met een heldere en goed gecommuniceerde set van uitgiftcriteria en zorgvuldige werkwijze. Het vastleggen van terreinprofielen in regionale afspraken en ruimtelijke plannen, kan daarbij goed helpen. Het lijkt ons wel zinvol om bijvoorbeeld een *juridische botsproef* te doen om te kijken hoe Didam-proof de (nieuwe) afspraken, werkwijze, plannen en criteria zijn.

Flankerend aan de uitgiftecriteria moeten de grondprijzen op bedrijventerreinen marktconform zijn. Op gewilde bestaande locaties (bijvoorbeeld op binnenstedelijke terreinen in Breda en andere Brabantse steden) worden inmiddels grondprijzen betaald van € 400 tot € 500 en zelfs meer. Daar steekt een gemiddelde grondprijs van zo'n € 150 à € 160 per m<sup>2</sup> op nieuwe bedrijventerreinen in Brabant schril tegen af. Dit is geen stimulans voor zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik. We roepen gemeenten op hier kritisch naar te kijken en idealiter als regio afspraken te maken over het hanteren van een systematiek voor marktconforme grondprijzen. [Stedelijk Gebied Eindhoven](#) kan hierbij als voorbeeld dienen. Hierbij hoort ook het (meer) structureel monitoren van de huur/kooprijzen op bestaande bedrijventerreinen.

### 10. Zet in op verdere verbetering van monitoring van de Brabantse bedrijventerreinenmarkt

Belangrijk om de ontwikkelingen in de ruimtevrage te kunnen (op)volgen, is goede monitoring van de uitgifte en het beschikbare aanbod. Hoewel Brabant gunstig afsteekt tegen veel andere provincies, is daar nog wel winst te boeken. Jaarlijks haalt de provincie via de gemeenten de meest actuele informatie over het aanbod aan bedrijventerreinen op (IBIS-enquête). Positief is dat deze informatie in Brabant relatief snel en compleet wordt aangeleverd door de gemeenten. Tegelijkertijd merken we dat er in de data regelmatig nog ruis zit. Verklaringen zijn o.a. verloop van én opgelopen tekort aan personeel bij de gemeenten, gemeentelijke herindelingen, maar soms ook het gebrek aan prioriteit dat in het algemeen wordt gehecht aan het op orde hebben van de bedrijventerreineninformatie. De 'basis-attitude' richting bedrijventerreinen kan nog beter en steviger. Dit begint bij de bestuurlijke prioriteit die aan bedrijventerreinen wordt gegeven, is onze conclusie. Positief is dat we daarbij een vooruitgang zien ten opzichte van afgelopen jaren. Bedrijventerreinen komen nadrukkelijker terug in de gemeentelijke coalitieakkoorden en over de volle breedte zien we toegenomen aandacht voor bedrijventerreinen in de maatschappij. Ook het Rijk neemt op dit dossier een duidelijkere rol in. Dat stemt hoopgevend.

<sup>63</sup> Dit baseren we op onze contacten met Hekkelman Advocaten hierover en over een aantal recente adviezen over de invloed van 'Didam' op de uitgifte en ontwikkeling van bedrijventerreinen voor onder meer de regio FoodValley.

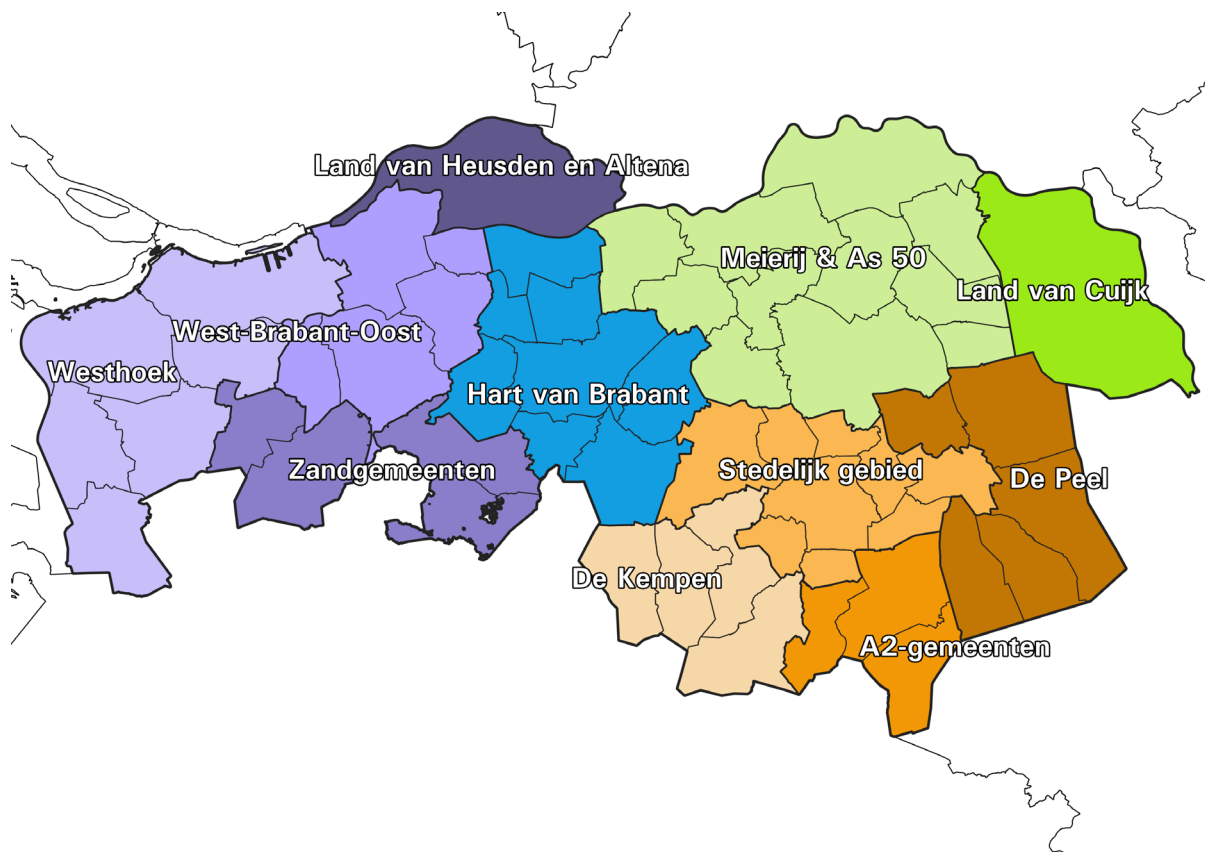
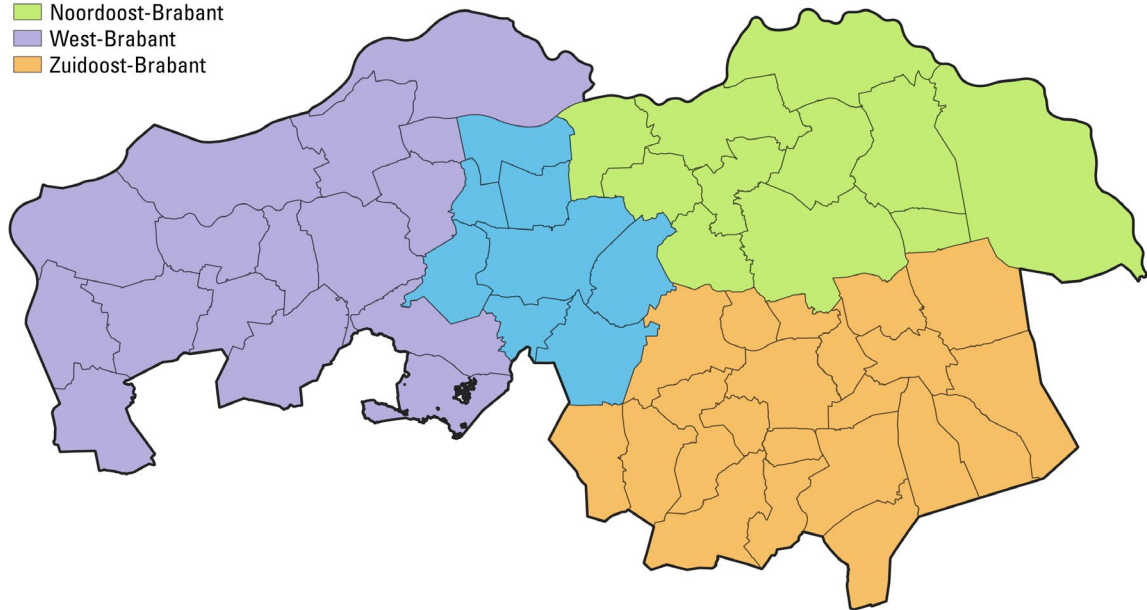
Naast het basaal op orde hebben van de bedrijventerreingegevens zien we nog kansen in het verrijken met meer kwalitatieve inzichten. Bijvoorbeeld door goed te registreren vanuit welke bedrijven en op welk type terreinen/werkmilieus de vraag/uitgifte zich heeft voorgedaan en wat de aard (uitbreiding, nieuwvestiger, vervangingsvraag) en herkomst (gemeente, regio, van buiten) van deze ruimtevraag was. En denk in geval van opties/reserveringen of het om een eindgebruiker of intermediair gaat. In de plancapaciteit zien we ook vaak dat er tussen 'harde' plannen en dus uitgeefbare kavels en 'zachte' plannen veel tussencategorieën zijn. Dat kan belemmerend werken bij het tot ontwikkeling brengen van nieuwe, gewenste plannen. Een eenduidige systematiek om te komen van ideeënfase tot een daadwerkelijk hard plan kan helpen. Daarnaast kan informatie van andere partijen als het Kadaster de monitoring verrijken (eigendomssituatie en wisseling daarvan). Zo kan de ruimtevraag beter worden gevolgd en komen mogelijke tekorten of overschotten in bepaalde marktsegmenten (werkmilieus) eerder in beeld. Regionale afspraken kunnen zo nodig daarop afgestemd/geactualiseerd worden.

# Bijlagen

## Bijlage A: Methodiek

### Indeling regio's en subregio's

- Midden-Brabant
- Noordoost-Brabant
- West-Brabant
- Zuidoost-Brabant





| Regio     | COROP                   | Subregio                   | Gemeente            |
|-----------|-------------------------|----------------------------|---------------------|
| Midden    | Midden-Noord-Brabant    | Hart van Brabant           | Dongen              |
| Midden    | Midden-Noord-Brabant    | Hart van Brabant           | Gilze en Rijen      |
| Midden    | Midden-Noord-Brabant    | Hart van Brabant           | Goirle              |
| Midden    | Midden-Noord-Brabant    | Hart van Brabant           | Hilvarenbeek        |
| Midden    | Midden-Noord-Brabant    | Hart van Brabant           | Loon Op Zand        |
| Midden    | Midden-Noord-Brabant    | Hart van Brabant           | Oisterwijk          |
| Midden    | Midden-Noord-Brabant    | Hart van Brabant           | Tilburg             |
| Midden    | Midden-Noord-Brabant    | Hart van Brabant           | Waalwijk            |
| Noordoost | Noordoost-Noord-Brabant | Land van Cuijk             | Land van Cuijk      |
| Noordoost | Noordoost-Noord-Brabant | Meierij & As 50            | Bernheze            |
| Noordoost | Noordoost-Noord-Brabant | Meierij & As 50            | Boekel              |
| Noordoost | Noordoost-Noord-Brabant | Meierij & As 50            | Boxtel              |
| Noordoost | Noordoost-Noord-Brabant | Meierij & As 50            | Heusden             |
| Noordoost | Noordoost-Noord-Brabant | Meierij & As 50            | Maashorst           |
| Noordoost | Noordoost-Noord-Brabant | Meierij & As 50            | Meierijstad         |
| Noordoost | Noordoost-Noord-Brabant | Meierij & As 50            | Oss                 |
| Noordoost | Noordoost-Noord-Brabant | Meierij & As 50            | 'S-Hertogenbosch    |
| Noordoost | Noordoost-Noord-Brabant | Meierij & As 50            | Sint-Michielsgestel |
| Noordoost | Noordoost-Noord-Brabant | Meierij & As 50            | Vught               |
| West      | Midden-Noord-Brabant    | Land van Heusden en Altena | Altena              |
| West      | West-Noord-Brabant      | West-Brabant-Oost          | Breda               |
| West      | West-Noord-Brabant      | West-Brabant-Oost          | Drimmelen           |
| West      | West-Noord-Brabant      | West-Brabant-Oost          | Etten-Leur          |
| West      | West-Noord-Brabant      | West-Brabant-Oost          | Geertruidenberg     |
| West      | West-Noord-Brabant      | West-Brabant-Oost          | Oosterhout          |
| West      | West-Noord-Brabant      | Westhoek                   | Bergen Op Zoom      |
| West      | West-Noord-Brabant      | Westhoek                   | Halderberge         |
| West      | West-Noord-Brabant      | Westhoek                   | Moerdijk            |
| West      | West-Noord-Brabant      | Westhoek                   | Roosendaal          |
| West      | West-Noord-Brabant      | Westhoek                   | Steenbergen         |
| West      | West-Noord-Brabant      | Westhoek                   | Woensdrecht         |
| West      | Midden-Noord-Brabant    | Zandgemeenten              | Alphen-Chaam        |
| West      | Midden-Noord-Brabant    | Zandgemeenten              | Baarle-Nassau       |
| West      | West-Noord-Brabant      | Zandgemeenten              | Rucphen             |
| West      | West-Noord-Brabant      | Zandgemeenten              | Zundert             |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | A2-gemeenten               | Cranendonck         |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | A2-gemeenten               | Heeze-Leende        |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | A2-gemeenten               | Valkenswaard        |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | De Kempen                  | Bergeijk            |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | De Kempen                  | Bladel              |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | De Kempen                  | Eersel              |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | De Kempen                  | Reusel-De Mierden   |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | De Peel                    | Asten               |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | De Peel                    | Deurne              |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | De Peel                    | Gemert-Bakel        |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | De Peel                    | Laarbeek            |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | De Peel                    | Someren             |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | Stedelijk gebied           | Best                |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | Stedelijk gebied           | Eindhoven           |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | Stedelijk gebied           | Geldrop-Mierlo      |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | Stedelijk gebied           | Helmond             |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | Stedelijk gebied           | Nuenen C.A.         |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | Stedelijk gebied           | Oirschot            |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | Stedelijk gebied           | Son En Breugel      |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | Stedelijk gebied           | Veldhoven           |
| Zuidoost  | Zuidoost-Noord-Brabant  | Stedelijk gebied           | Waalre              |



### Sectoren raming

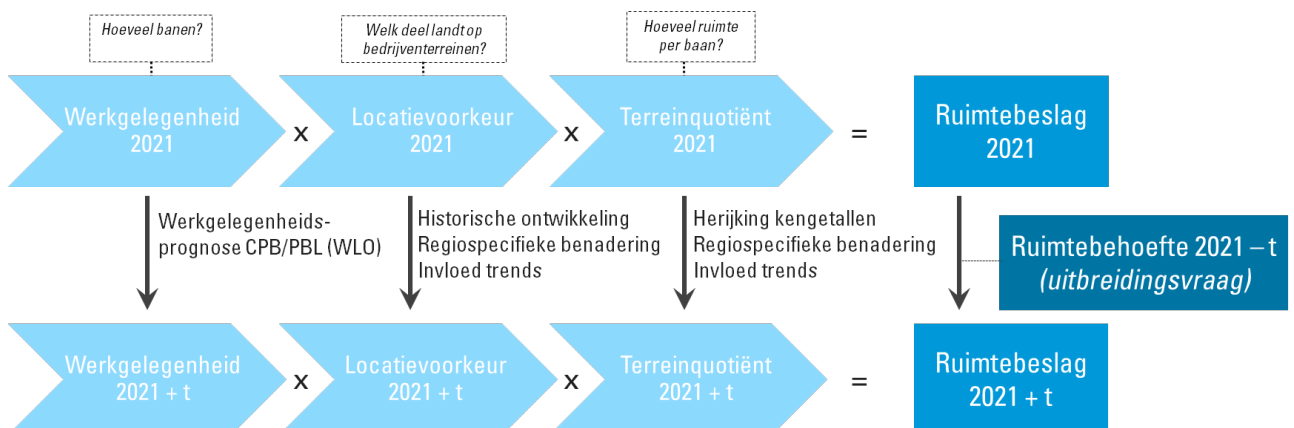
We onderscheiden in de bedrijventerreinenraming elf sectoren. Basis voor de indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS. Met deze indeling in sectoren clusteren we bedrijven zoveel mogelijk op basis van zowel kwantitatieve aspecten (onder andere groeiverwachtingen, ruimtegebruik, locatievoorkeur) als kwalitatieve aspecten (zoals vestigingsvoorkeuren, marktoriëntatie et cetera).

| Sector                           | SBI-secties/-afdelingen           | Bevat onder andere...  |
|----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Landbouw                         | A                                 | Dienstverlening voor de landbouw, akkerbouw, tuinbouw, veeleelt  |
| Afval, energie en water          | B, D, E                           | Winning van delfstoffen, nutsbedrijven, winning en distributie van water, afval(water)beheer en sanering   |
| Voedingsmiddelenindustrie        | C10 t/m C12                       | Voedingsmiddelenindustrie, productie van dranken, tabaksindustrie  |
| Chemische industrie              | C19-C20                           | Aardolieverwerking, chemische producten  |
| HTSM                             | C24 t/m C30, C33                  | Metaalindustrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelenindustrie, machine-industrie  |
| Overige maak- en procesindustrie | C13 t/m C18, C21 t/m C23, C31-C32 | Textielindustrie, productie van leer(producten) en schoenen, productie van kleding. Papier- en kartonindustrie, drukkerijen, hout- en meubelindustrie, productie van o.a. glas, cement, beton; sociale werkvoorzieningen, farmaceutische industrie, rubber en kunststofindustrie |
| Bouw, handel en reparatie        | F, G45                            | Bouwbedrijven, GWW, handel in en reparatie van auto's  |
| Logistiek en groothandel         | G46, H                            | Post- en koeriers, vervoer over land en water, opslag, logistieke dienstverleners, transport, groothandels   |
| Consumentendiensten              | G47, I, R, S                      | Detailhandel (PDV), horeca, leisure, sport, recreatie, wellness  |
| Dienstverlening & ICT            | J, K, L, M, N                     | Zakelijke diensten, R&D, ingenieurs, facility management, schoonmaakbedrijven, beveiliging, uitzendbureaus, vastgoed, callcenters, softwarebedrijven, IT   |
| Overheid, zorg en onderwijs      | O, P, Q, U                        | Overheidsdiensten zoals brandweer, politie, gemeentewerf of -kantoor; maatschappelijke organisaties, trainings- en opleidingscentra  |

### Raming uitbreidingsvraag

De raming van de uitbreidingsvraag berekenen we met een afgeleide methode van de oorspronkelijke Bedrijfslocatiemonitor (BLM, opgesteld door CPB/PBL in 2001). De basis voor deze zogenaamde terreinquotiëntenmethodiek is dat werkgelegenheid (en het ruimtegebruik per werknemer) een graadmeter is voor de ruimte vraag van bedrijven. De methode kent drie parameters:

1. Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
2. Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
3. Terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m<sup>2</sup> kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?



## 1. Ontwikkeling werkgelegenheid

De ontwikkeling van de totale werkgelegenheid is gebaseerd op de EIB-scenario's van het Economisch Instituut voor de Bouw (2022). De algehele groeipercentages van de EIB-scenario's zien we als gegeven, en leggen we bovenop de meest recente werkgelegenheidscijfers (LISA, 2021). De groeipercentages in de EIB zijn gegeven op COROP-niveau.

**Tabel 44: Totaal aantal banen per marktregio volgens EIB-scenario's**

| Marktregio        | Scenario | 1-1-2022 | 1-1-2031 | 1-1-2041 |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|
| Hart van Brabant  | EIB Laag | 216.462  | 220.605  | 225.853  |
|                   | EIB Hoog | 219.134  | 231.982  | 245.861  |
| Noordoost-Brabant | EIB Laag | 342.372  | 347.185  | 353.164  |
|                   | EIB Hoog | 345.249  | 359.528  | 376.168  |
| West-Brabant      | EIB Laag | 338.660  | 343.236  | 348.659  |
|                   | EIB Hoog | 342.036  | 357.565  | 374.418  |
| Zuidoost-Brabant  | EIB Laag | 445.870  | 465.213  | 479.942  |
|                   | EIB Hoog | 451.154  | 488.287  | 529.795  |

Bron: LISA, 2021; EIB-scenario's, 2022; Bewerking: Stec Groep, 2022.

De ontwikkelingen per sector (per regio) baseren we op historische ontwikkelingen van de sectoren, waar nodig gecorrigeerd op uitschieters (bijvoorbeeld vertrek van één groot bedrijf) en op basis van duiding van bepaalde ontwikkelingen in de bijeenkomsten met gemeenten. Daarbij houden we ook rekening met trends en ontwikkelingen en de impact hiervan op de ontwikkeling van sectoren.

We gebruiken het totaal aantal banen per regio volgens de EIB-scenario's als basis. Vervolgens rekenen we het aandeel per sector binnen dit totaal door naar de toekomst. Daarbij is er geen onderscheid tussen het EIB Laag en EIB Hoog scenario.

**Tabel 45: Ontwikkeling sectoren per regio, in aandeel van totale werkgelegenheid per regio**

| Marktregio                  | Sector                              | Aantal<br>in 2022<br>(EIB Hoog) | Aandeel<br>in 2022 | Aandeel<br>in 2031 | Ontwikkeling<br>2022-2031<br>(%-punt) | Aandeel<br>in 2041 | Ontwikkeling<br>2031-2041<br>(%-punt) |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Hart van<br>Brabant         | Landbouw                            | 3.550                           | 1,6%               | 1,3%               | -0,2%                                 | 1,1%               | -0,3%                                 |
|                             | Afval, energie en water             | 960                             | 0,4%               | 0,5%               | 0,0%                                  | 0,5%               | 0,0%                                  |
|                             | Voedingsmiddelenindustrie           | 4.430                           | 2,2%               | 2,5%               | 0,3%                                  | 2,8%               | 0,3%                                  |
|                             | Chemische industrie                 | 2.700                           | 1,3%               | 1,3%               | 0,0%                                  | 1,3%               | 0,0%                                  |
|                             | HTSM                                | 8.310                           | 3,8%               | 3,5%               | -0,2%                                 | 3,3%               | -0,2%                                 |
|                             | Overige maak- en<br>procesindustrie | 11.040                          | 5,0%               | 4,2%               | -0,8%                                 | 3,4%               | -0,9%                                 |
|                             | Bouw, handel en reparatie           | 16.160                          | 7,1%               | 7,0%               | -0,1%                                 | 7,0%               | -0,1%                                 |
|                             | Logistiek en groothandel            | 30.990                          | 14,6%              | 15,8%              | 1,2%                                  | 17,2%              | 1,4%                                  |
|                             | Consumentendiensten                 | 45.790                          | 20,9%              | 21,6%              | 0,7%                                  | 22,4%              | 0,8%                                  |
|                             | Dienstverlening & ICT               | 35.080                          | 15,9%              | 15,6%              | -0,3%                                 | 15,3%              | -0,3%                                 |
| Overheid, zorg en onderwijs | 60.110                              | 27,2%                           | 26,5%              | -0,7%              | 25,7%                                 | -0,8%              |                                       |
| Noordoost-<br>Brabant       | Landbouw                            | 10.710                          | 2,8%               | 2,0%               | -0,8%                                 | 1,1%               | -0,9%                                 |
|                             | Afval, energie en water             | 4.040                           | 1,1%               | 0,9%               | -0,2%                                 | 0,6%               | -0,3%                                 |
|                             | Voedingsmiddelenindustrie           | 7.290                           | 2,2%               | 2,0%               | -0,1%                                 | 1,9%               | -0,1%                                 |
|                             | Chemische industrie                 | 910                             | 0,3%               | 0,3%               | 0,0%                                  | 0,3%               | 0,0%                                  |
|                             | HTSM                                | 18.110                          | 5,7%               | 6,3%               | 0,6%                                  | 7,0%               | 0,7%                                  |
|                             | Overige maak- en<br>procesindustrie | 19.670                          | 5,9%               | 5,3%               | -0,6%                                 | 4,6%               | -0,7%                                 |
|                             | Bouw, handel en reparatie           | 32.450                          | 8,9%               | 8,1%               | -0,7%                                 | 7,3%               | -0,8%                                 |
|                             | Logistiek en groothandel            | 44.080                          | 12,5%              | 12,2%              | -0,4%                                 | 11,8%              | -0,4%                                 |
|                             | Consumentendiensten                 | 66.150                          | 19,5%              | 20,9%              | 1,3%                                  | 22,4%              | 1,5%                                  |

|                      |                                  |         |       |       |       |       |       |
|----------------------|----------------------------------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      | Dienstverlening & ICT            | 60.340  | 17,9% | 19,1% | 1,2%  | 20,5% | 1,3%  |
|                      | Overheid, zorg en onderwijs      | 81.500  | 23,3% | 23,0% | -0,3% | 22,6% | -0,3% |
| West-<br>Brabant     | Landbouw                         | 12.600  | 3,4%  | 3,0%  | -0,4% | 2,6%  | -0,4% |
|                      | Afval, energie en water          | 2.330   | 1,0%  | 1,0%  | 0,0%  | 1,1%  | 0,0%  |
|                      | Voedingsmiddelenindustrie        | 7.150   | 1,9%  | 1,3%  | -0,6% | 0,7%  | -0,7% |
|                      | Chemische industrie              | 2.770   | 1,2%  | 1,2%  | 0,0%  | 1,1%  | 0,0%  |
|                      | HTSM                             | 13.940  | 4,3%  | 3,8%  | -0,5% | 3,2%  | -0,6% |
|                      | Overige maak- en procesindustrie | 15.780  | 4,8%  | 4,7%  | -0,1% | 4,7%  | -0,1% |
|                      | Bouw, handel en reparatie        | 28.010  | 7,5%  | 6,8%  | -0,6% | 6,1%  | -0,7% |
|                      | Logistiek en groothandel         | 47.120  | 14,3% | 14,8% | 0,5%  | 15,3% | 0,5%  |
|                      | Consumentendiensten              | 63.150  | 18,5% | 19,2% | 0,7%  | 20,0% | 0,8%  |
|                      | Dienstverlening & ICT            | 62.350  | 18,6% | 20,2% | 1,6%  | 22,0% | 1,8%  |
|                      | Overheid, zorg en onderwijs      | 86.840  | 24,6% | 24,0% | -0,6% | 23,3% | -0,6% |
| Zuidoost-<br>Brabant | Landbouw                         | 10.600  | 2,1%  | 1,7%  | -0,5% | 1,1%  | -0,5% |
|                      | Afval, energie en water          | 2.570   | 0,6%  | 0,6%  | 0,0%  | 0,6%  | 0,0%  |
|                      | Voedingsmiddelenindustrie        | 10.400  | 2,5%  | 3,0%  | 0,5%  | 3,5%  | 0,5%  |
|                      | Chemische industrie              | 870     | 0,2%  | 0,1%  | -0,1% | 0,0%  | -0,1% |
|                      | HTSM                             | 54.430  | 12,6% | 15,1% | 2,6%  | 18,0% | 2,9%  |
|                      | Overige maak- en procesindustrie | 15.830  | 3,4%  | 2,9%  | -0,5% | 2,4%  | -0,6% |
|                      | Bouw, handel en reparatie        | 32.790  | 6,7%  | 5,9%  | -0,8% | 5,0%  | -0,9% |
|                      | Logistiek en groothandel         | 42.930  | 9,2%  | 8,5%  | -0,7% | 7,7%  | -0,8% |
|                      | Consumentendiensten              | 77.260  | 17,7% | 18,2% | 0,5%  | 18,8% | 0,6%  |
|                      | Dienstverlening & ICT            | 94.300  | 20,8% | 19,8% | -0,9% | 18,8% | -1,1% |
|                      | Overheid, zorg en onderwijs      | 109.190 | 24,2% | 24,2% | 0,0%  | 24,2% | 0,0%  |

Noot: Aantallen afgerond op tientallen.

## 2. Locatietypevoorkeur

Locatietypevoorkeur = aandeel banen op bedrijventerreinen ten opzichte van totaal aantal banen

De locatietypevoorkeur is het aandeel van de totale werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein gevestigd is. We bepalen de locatietypevoorkeur van bedrijven op basis van LISA (2021) en op basis van een gekwantificeerde trendanalyse:

- De meest recente LISA-gegevens vormen het uitgangspunt. De gegevens zijn uitgesplitst naar sector. Op basis van provinciale contouren van bedrijventerreinen is berekend welk deel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is gevestigd. Op die manier wordt in het ramingmodel per sector de locatietypevoorkeur bepaald.
- Aan de hand van historische gegevens uit LISA analyseren we met het ramingmodel de historische ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector. Aan de hand hiervan maakt het ramingmodel eerste aannames over de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector in de komende jaren.
- Additioneel analyseren we de belangrijke trends en ontwikkelingen in relatie tot de ruimtevraag per sector en per regio. Deze kwantificeren we voor de locatietypevoorkeur.

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van locatietypevoorkeur hanteren voor de verschillende sectoren en regio's.

### Tabel 46: Ontwikkeling locatietypevoorkeur (LTV) per sector en marktregio

| Marktregio            | Sector                           | LTV<br>2022 | LTV<br>2031 | Ontwikkeling<br>2022-2031<br>(%-punt) | LTV<br>2041 | Ontwikkeling<br>2031-2041<br>(%-punt) |
|-----------------------|----------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------------|-------------|---------------------------------------|
| Hart van<br>Brabant   | Landbouw                         | 3,2%        | 3,3%        | 0,1%                                  | 3,4%        | 0,1%                                  |
|                       | Afval, energie en water          | 78,7%       | 79,2%       | 0,5%                                  | 79,7%       | 0,5%                                  |
|                       | Voedingsmiddelenindustrie        | 84,6%       | 85,0%       | 0,4%                                  | 85,4%       | 0,4%                                  |
|                       | Chemische industrie              | 99,8%       | 99,9%       | 0,1%                                  | 99,9%       | 0,0%                                  |
|                       | HTSM                             | 90,6%       | 91,0%       | 0,4%                                  | 91,2%       | 0,2%                                  |
|                       | Overige maak- en procesindustrie | 88,6%       | 89,8%       | 1,2%                                  | 90,7%       | 0,9%                                  |
|                       | Bouw, handel en reparatie        | 55,9%       | 58,4%       | 2,5%                                  | 60,8%       | 2,5%                                  |
|                       | Logistiek en groothandel         | 86,0%       | 91,3%       | 5,3%                                  | 93,1%       | 1,7%                                  |
|                       | Consumentendiensten              | 13,8%       | 14,3%       | 0,5%                                  | 14,9%       | 0,6%                                  |
|                       | Dienstverlening & ICT            | 25,8%       | 26,5%       | 0,7%                                  | 27,2%       | 0,7%                                  |
|                       | Overheid, zorg en onderwijs      | 5,2%        | 5,2%        | 0,0%                                  | 5,1%        | -0,1%                                 |
| Noordoost-<br>Brabant | Landbouw                         | 2,7%        | 2,7%        | 0,1%                                  | 2,9%        | 0,1%                                  |
|                       | Afval, energie en water          | 22,0%       | 22,2%       | 0,3%                                  | 22,5%       | 0,3%                                  |
|                       | Voedingsmiddelenindustrie        | 79,6%       | 82,0%       | 2,4%                                  | 82,8%       | 0,9%                                  |
|                       | Chemische industrie              | 94,9%       | 96,1%       | 1,3%                                  | 96,1%       | 0,0%                                  |
|                       | HTSM                             | 92,2%       | 92,8%       | 0,7%                                  | 93,6%       | 0,8%                                  |
|                       | Overige maak- en procesindustrie | 87,3%       | 88,7%       | 1,5%                                  | 89,1%       | 0,4%                                  |
|                       | Bouw, handel en reparatie        | 47,4%       | 47,2%       | -0,2%                                 | 47,1%       | -0,1%                                 |
|                       | Logistiek en groothandel         | 77,3%       | 81,9%       | 4,6%                                  | 85,9%       | 4,0%                                  |
|                       | Consumentendiensten              | 15,6%       | 16,6%       | 1,0%                                  | 17,2%       | 0,5%                                  |
|                       | Dienstverlening & ICT            | 33,1%       | 33,3%       | 0,2%                                  | 33,4%       | 0,2%                                  |
|                       | Overheid, zorg en onderwijs      | 6,8%        | 6,7%        | -0,1%                                 | 6,6%        | -0,1%                                 |
| West-Brabant          | Landbouw                         | 1,4%        | 1,3%        | -0,1%                                 | 1,3%        | 0,0%                                  |
|                       | Afval, energie en water          | 51,1%       | 53,3%       | 2,2%                                  | 54,4%       | 1,1%                                  |
|                       | Voedingsmiddelenindustrie        | 74,5%       | 74,5%       | 0,1%                                  | 74,5%       | 0,0%                                  |
|                       | Chemische industrie              | 69,2%       | 69,1%       | -0,1%                                 | 69,0%       | -0,1%                                 |
|                       | HTSM                             | 80,4%       | 79,2%       | -1,2%                                 | 77,3%       | -1,9%                                 |
|                       | Overige maak- en procesindustrie | 86,0%       | 86,1%       | 0,1%                                  | 86,2%       | 0,1%                                  |
|                       | Bouw, handel en reparatie        | 54,1%       | 53,9%       | -0,2%                                 | 53,7%       | -0,2%                                 |
|                       | Logistiek en groothandel         | 71,1%       | 74,4%       | 3,3%                                  | 77,0%       | 2,5%                                  |
|                       | Consumentendiensten              | 10,3%       | 10,3%       | 0,0%                                  | 10,3%       | 0,0%                                  |
|                       | Dienstverlening & ICT            | 30,9%       | 29,0%       | -1,9%                                 | 26,8%       | -2,2%                                 |
|                       | Overheid, zorg en onderwijs      | 7,4%        | 7,3%        | -0,2%                                 | 7,2%        | 0,0%                                  |
| Zuidoost-<br>Brabant  | Landbouw                         | 1,6%        | 1,7%        | 0,1%                                  | 1,8%        | 0,1%                                  |
|                       | Afval, energie en water          | 85,3%       | 85,6%       | 0,3%                                  | 85,9%       | 0,3%                                  |
|                       | Voedingsmiddelenindustrie        | 80,2%       | 83,6%       | 3,4%                                  | 86,1%       | 2,5%                                  |
|                       | Chemische industrie              | 93,9%       | 94,9%       | 1,0%                                  | 94,9%       | 0,0%                                  |
|                       | HTSM                             | 94,1%       | 97,1%       | 3,0%                                  | 97,1%       | 0,0%                                  |
|                       | Overige maak- en procesindustrie | 77,7%       | 77,7%       | 0,0%                                  | 77,7%       | 0,0%                                  |
|                       | Bouw, handel en reparatie        | 52,1%       | 51,8%       | -0,3%                                 | 51,5%       | -0,3%                                 |
|                       | Logistiek en groothandel         | 73,3%       | 77,3%       | 4,0%                                  | 79,3%       | 2,0%                                  |
|                       | Consumentendiensten              | 11,8%       | 11,8%       | 0,0%                                  | 12,0%       | 0,1%                                  |
|                       | Dienstverlening & ICT            | 45,0%       | 45,2%       | 0,2%                                  | 45,4%       | 0,2%                                  |
|                       | Overheid, zorg en onderwijs      | 6,7%        | 6,5%        | -0,2%                                 | 6,4%        | -0,2%                                 |

### 3. Terreinquotiënt

Terreinquotiënt = gemiddeld aantal vierkante meter kavel per werkzaam persoon

Als onderdeel van deze raming heeft een uitgebreide data-analyse plaatsgevonden om het huidige ruimtegebruik per sector in beeld te brengen. Daarbij is een koppeling gemaakt van bedrijfskavels op bedrijventerreinen en het vestigingenbestand van de provincie. Zo kan op bedrijfsniveau het ruimtegebruik in kaart worden gebracht. Op basis hiervan hebben we per subregio en per sector het gewogen gemiddelde ruimtegebruik in de huidige situatie vastgesteld. De ontwikkeling van het terreinquotiënt per sector in de toekomst baseren we op:

- De ontwikkeling van de algehele terreinquotiënt (totale netto uitgegeven voorraad gedeeld door totaal aantal banen op bedrijventerreinen) per regio. Dit geeft een beeld van de ontwikkeling van het gemiddelde ruimtegebruik en daarmee het intensiever of juist extensiever worden van ruimtegebruik in de regio's.
- De verhouding van het terreinquotiënt per sector in de regio's ten opzichte van het terreinquotiënt per sector in de provincie.
- Impact van trends en ontwikkelingen (zoals robotisering) op het ruimtegebruik per werknemer per sector.

#### IMPACT VAN LEEGSTAND OP TERREINQUOTIËNTEN

Leegstand op bedrijventerreinen, of een verlies aan banen bij bedrijven heeft een opwaarts effect op de terreinquotiënten (minder personeel op hetzelfde oppervlakte). De leegstand op bedrijventerreinen is bij terreinquotiënten (impliciet) meegeteld. Tot een niveau van frictieleegstand is dit geen probleem. Leegstand bóven dit niveau vertekent de terreinquotiënten. Uit de analyses van leegstand/aanbod per regio blijkt dat er geen sprake is van overmatige leegstand in de verschillende subregio's.

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van terreinquotiënten hanteren voor de verschillende sectoren en regio's.

**Tabel 47: Ontwikkeling terreinquotiënt (TQ) per sector en marktregio, in m<sup>2</sup> kavel**

| Marktregio                  | Sector                           | TQ<br>2022 | TQ<br>2031 | Ontwikkeling 2022-2031<br>(in %) | TQ<br>2041 | Ontwikkeling 2031-2041<br>(in %) |
|-----------------------------|----------------------------------|------------|------------|----------------------------------|------------|----------------------------------|
| Hart van Brabant            | Landbouw                         | 1.162      | 1.162      | 0%                               | 1.162      | 0%                               |
|                             | Afval, energie en water          | 788        | 827        | 5%                               | 869        | 5%                               |
|                             | Voedingsmiddelenindustrie        | 267        | 294        | 10%                              | 308        | 5%                               |
|                             | Chemische industrie              | 326        | 375        | 15%                              | 412        | 10%                              |
|                             | HTSM                             | 176        | 194        | 10%                              | 203        | 5%                               |
|                             | Overige maak- en procesindustrie | 245        | 282        | 15%                              | 310        | 10%                              |
|                             | Bouw, handel en reparatie        | 314        | 314        | 0%                               | 314        | 0%                               |
|                             | Logistiek en groothandel         | 245        | 270        | 10%                              | 283        | 5%                               |
|                             | Consumentendiensten              | 224        | 224        | 0%                               | 224        | 0%                               |
|                             | Dienstverlening & ICT            | 203        | 193        | -5%                              | 193        | 0%                               |
| Overheid, zorg en onderwijs | 65                               | 62         | -5%        | 62                               | 0%         |                                  |
| Noordoost-Brabant           | Landbouw                         | 985        | 985        | 0%                               | 985        | 0%                               |
|                             | Afval, energie en water          | 668        | 701        | 5%                               | 736        | 5%                               |
|                             | Voedingsmiddelenindustrie        | 227        | 250        | 10%                              | 262        | 5%                               |
|                             | Chemische industrie              | 276        | 317        | 15%                              | 349        | 10%                              |
|                             | HTSM                             | 158        | 174        | 10%                              | 182        | 5%                               |

|                  |                                  |       |       |     |       |     |
|------------------|----------------------------------|-------|-------|-----|-------|-----|
|                  | Overige maak- en procesindustrie | 225   | 259   | 15% | 285   | 10% |
|                  | Bouw, handel en reparatie        | 340   | 340   | 0%  | 340   | 0%  |
|                  | Logistiek en groothandel         | 227   | 250   | 10% | 262   | 5%  |
|                  | Consumentendiensten              | 185   | 185   | 0%  | 185   | 0%  |
|                  | Dienstverlening & ICT            | 163   | 155   | -5% | 155   | 0%  |
|                  | Overheid, zorg en onderwijs      | 96    | 91    | -5% | 91    | 0%  |
|                  |                                  |       |       |     |       |     |
| West-Brabant     | Landbouw                         | 1.587 | 1.587 | 0%  | 1.587 | 0%  |
|                  | Afval, energie en water          | 1.076 | 1.130 | 5%  | 1.186 | 5%  |
|                  | Voedingsmiddelenindustrie        | 365   | 402   | 10% | 422   | 5%  |
|                  | Chemische industrie              | 445   | 512   | 15% | 563   | 10% |
|                  | HTSM                             | 476   | 524   | 10% | 576   | 10% |
|                  | Overige maak- en procesindustrie | 437   | 503   | 15% | 553   | 10% |
|                  | Bouw, handel en reparatie        | 359   | 359   | 0%  | 359   | 0%  |
|                  | Logistiek en groothandel         | 485   | 534   | 10% | 560   | 5%  |
|                  | Consumentendiensten              | 399   | 399   | 0%  | 399   | 0%  |
|                  | Dienstverlening & ICT            | 223   | 223   | 0%  | 223   | 0%  |
|                  | Overheid, zorg en onderwijs      | 65    | 62    | -5% | 62    | 0%  |
|                  |                                  |       |       |     |       |     |
| Zuidoost-Brabant | Landbouw                         | 871   | 871   | 0%  | 871   | 0%  |
|                  | Afval, energie en water          | 591   | 621   | 5%  | 621   | 0%  |
|                  | Voedingsmiddelenindustrie        | 200   | 220   | 10% | 231   | 5%  |
|                  | Chemische industrie              | 244   | 281   | 15% | 309   | 10% |
|                  | HTSM                             | 171   | 162   | -5% | 154   | -5% |
|                  | Overige maak- en procesindustrie | 200   | 230   | 15% | 242   | 5%  |
|                  | Bouw, handel en reparatie        | 288   | 288   | 0%  | 288   | 0%  |
|                  | Logistiek en groothandel         | 341   | 358   | 5%  | 376   | 5%  |
|                  | Consumentendiensten              | 277   | 277   | 0%  | 277   | 0%  |
|                  | Dienstverlening & ICT            | 88    | 84    | -5% | 79    | -5% |
|                  | Overheid, zorg en onderwijs      | 63    | 60    | -5% | 57    | -5% |

### Uitbreidingsvraag per marktregio en per sector in hectare

#### Hart van Brabant

| Sector ▼                         | Scenario ► | EIB Laag    |             | EIB Hoog    |             |
|----------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 2022 - 2031 | 2031 - 2041 | 2022 - 2031 | 2031 - 2041 |
| Landbouw                         |            | 1           | 1           | 1           | 1           |
| Afval, energie en water          |            | 5           | 5           | 7           | 7           |
| Voedingsmiddelenindustrie        |            | 4           | -2          | 5           | -2          |
| Chemische industrie              |            | 6           | 1           | 8           | 3           |
| HTSM                             |            | 5           | -2          | 5           | -4          |
| Overige maak- en procesindustrie |            | 15          | 1           | 25          | 10          |
| Bouw, handel en reparatie        |            | 28          | 31          | 40          | 46          |
| Logistiek en groothandel         |            | 100         | 42          | 130         | 72          |
| Consumentendiensten              |            | 7           | 9           | 12          | 14          |
| Dienstverlening & ICT            |            | 2           | 13          | 7           | 18          |
| Overheid, zorg en onderwijs      |            | 0           | 1           | 1           | 2           |
| Totaal                           |            | 172         | 100         | 241         | 167         |
| ... per jaar                     |            | 19,1        | 10,0        | 26,8        | 16,7        |

### Noordoost-Brabant

| Sector ▼                         | Scenario ► | EIB Laag    |             | EIB Hoog    |             |
|----------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 2022 - 2031 | 2031 - 2041 | 2022 - 2031 | 2031 - 2041 |
| Landbouw                         |            | 1           | 2           | 2           | 3           |
| Afval, energie en water          |            | 5           | 5           | 7           | 7           |
| Voedingsmiddelenindustrie        |            | 7           | -3          | 6           | -5          |
| Chemische industrie              |            | 1           | 0           | 2           | 0           |
| HTSM                             |            | 9           | -6          | 4           | -12         |
| Overige maak- en procesindustrie |            | 18          | -10         | 28          | 0           |
| Bouw, handel en reparatie        |            | 22          | 26          | 36          | 42          |
| Logistiek en groothandel         |            | 119         | 79          | 131         | 92          |
| Consumentendiensten              |            | 14          | 9           | 19          | 14          |
| Dienstverlening & ICT            |            | -3          | 14          | 2           | 21          |
| Overheid, zorg en onderwijs      |            | -1          | 2           | 2           | 6           |
| Totaal                           |            | 192         | 120         | 239         | 169         |
| ... per jaar                     |            | 21,3        | 12,0        | 26,6        | 16,9        |

### West-Brabant

| Sector ▼                         | Scenario ► | EIB Laag    |             | EIB Hoog    |             |
|----------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 2022 - 2031 | 2031 - 2041 | 2022 - 2031 | 2031 - 2041 |
| Landbouw                         |            | -2          | 0           | -1          | 2           |
| Afval, energie en water          |            | 13          | 12          | 19          | 18          |
| Voedingsmiddelenindustrie        |            | 5           | -6          | 5           | -7          |
| Chemische industrie              |            | 5           | 0           | 6           | 0           |
| HTSM                             |            | 2           | -8          | 1           | -12         |
| Overige maak- en procesindustrie |            | 24          | -10         | 42          | 6           |
| Bouw, handel en reparatie        |            | 23          | 26          | 42          | 47          |
| Logistiek en groothandel         |            | 222         | 34          | 262         | 69          |
| Consumentendiensten              |            | 4           | 4           | 10          | 9           |
| Dienstverlening & ICT            |            | -13         | -18         | -7          | -14         |
| Overheid, zorg en onderwijs      |            | -1          | 2           | 1           | 5           |
| Totaal                           |            | 282         | 35          | 380         | 122         |
| ... per jaar                     |            | 31,4        | 3,5         | 42,2        | 12,2        |

### Zuidoost-Brabant

| Sector ▼                         | Scenario ► | EIB Laag    |             | EIB Hoog    |             |
|----------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 2022 - 2031 | 2031 - 2041 | 2022 - 2031 | 2031 - 2041 |
| Landbouw                         |            | 2           | 1           | 2           | 2           |
| Afval, energie en water          |            | 13          | 5           | 18          | 13          |
| Voedingsmiddelenindustrie        |            | 14          | 0           | 14          | 2           |
| Chemische industrie              |            | 2           | 0           | 2           | 1           |
| HTSM                             |            | 43          | 7           | 97          | 80          |
| Overige maak- en procesindustrie |            | 14          | -16         | 23          | -4          |
| Bouw, handel en reparatie        |            | 28          | 23          | 46          | 50          |
| Logistiek en groothandel         |            | 120         | 77          | 147         | 123         |
| Consumentendiensten              |            | 7           | 7           | 14          | 18          |
| Dienstverlening & ICT            |            | 0           | -5          | 10          | 9           |
| Overheid, zorg en onderwijs      |            | -1          | -1          | 2           | 3           |
| Totaal                           |            | 242         | 100         | 376         | 296         |
| ... per jaar                     |            | 26,9        | 10,0        | 41,8        | 29,6        |



## Bijlage B: Inventarisatie vervangingsvraag

Om de vervangingsvraag per regio in kaart te brengen hebben we huidige transformatieplannen van gemeenten geanalyseerd. Vervangingsvraag ontstaat wanneer een (stuk) bedrijventerrein verdwijnt en de originele eindgebruikers een nieuwe locatie zoeken. Bij transformatie van een bedrijventerrein kan dus vervangingsvraag optreden.

Om de vervangingsvraag per regio te kunnen schatten hebben we de volgende stappen doorlopen:

1. Een eerste overzicht gemaakt van transformatieplannen per marktregio op basis van openbaar bekende transformatieplannen per gemeente.
2. Dit overzicht laten aanpassen en/of aanvullen met de actuele stand van zaken rondom de reeds bekende of nieuwe transformatieplannen door individuele gemeenten.
3. Het complete en actuele overzicht van transformatieplannen omgerekend naar geschatte vervangingsvraag per transformatieplan.

We hebben gemeenten gevraagd een indicatie te geven van de omvang van het plan, of er bedrijven moeten vertrekken als gevolg van de transformatie, op welk termijn het plan wordt uitgevoerd en welke functies er terugkeren op de locatie na transformatie. Wanneer gemeenten aangaven dat het termijn waarop de transformatie zal plaats vinden nog onbekend is, hebben we aangenomen dat de vervangingsvraag na 2030 zal optreden. Op basis van deze kenmerken schatten we voor de plannen die voor 2041 van start gaan de vervangingsvraag per transformatie. Bij transformatieplannen kan het aandeel voor bedrijven bestemde grond dat verdwijnt namelijk verschillen. Dit doen we op basis van de volgende percentages:

| Code | Beoogd programma                    | Beoogde verdeling functies | Vervangingsvraag als % van te transformeren oppervlakte (netto) |
|------|-------------------------------------|----------------------------|---|
| 1    | Wonen                               | Geheel wonen               | 100%  |
| 2    | Wonen                               | Vooraf wonen               | 90%   |
| 3    | Wonen met lichtere werkfunctie      | Vooraf wonen               | 90%   |
| 4    | Wonen met lichtere werkfunctie      | Gemengd wonen en werken    | 60%   |
| 5    | Wonen met lichtere werkfunctie      | Vooraf werken              | 40%   |
| 6    | Wonen met vergelijkbare werkfunctie | Gemengd wonen en werken    | 50%   |
| 7    | Wonen met vergelijkbare werkfunctie | Vooraf werken              | 25%   |
| X    | Onbekend                            | Onbekend                   | Onbekend  |

Hieronder per marktregio een tabel met daarin de door gemeenten benoemde transformatielocaties, het beoogde programma na transformatie, het startmoment van de transformatie en de omvang van het plangebied.

**Tabel 48: Transformatieplannen Hart van Brabant t/m 2040**

| Gemeente     | Transformatielocatie | Code | Start transformatie | Te transformeren oppervlakte (netto) | Verwachte vervangingsvraag |
|--------------|----------------------|------|---------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Hilvarenbeek | Bukkum               | 1    | 2030 of later       | 0,7                                  | 0,7                        |
| Hilvarenbeek | Wilhelminadijk       | 1    | 2030 of later       | 3,9                                  | 2,9                        |
| Oisterwijk   | Kerkhoven            | 1    | 2030 of later       | 3,0                                  | 3,0                        |
| Tilburg      | Dirigentenlaan       | 6    | 2030 of later       | 1,0                                  | 0,5                        |
| Tilburg      | Enschotsestraat      | 1    | 2030 of later       | 2,0                                  | 2,0                        |
| Tilburg      | Heikant-West         | 1    | al gestart t/m 2025 | 0,1                                  | 0,1                        |
| Tilburg      | Piushaven            | 1    | al gestart t/m 2025 | 3,0                                  | 3,0                        |
| Tilburg      | Reitse Hoevenstraat  | 6    | 2030 of later       | 4,8                                  | 2,4                        |
| Tilburg      | WLM Regenboog-straat | 6    | 2030 of later       | 0,7                                  | 0,3                        |
| Waalwijk     | Eerste Zeine         | 1    | 2030 of later       | 5,0                                  | 5,0                        |
| Waalwijk     | Laag Einde           | 1    | 2030 of later       | 0,4                                  | 0,4                        |

Bron: Input gemeenten regio Hart van Brabant, 2022.

**Tabel 49: Transformatieplannen Noordoost-Brabant t/m 2040**

| Gemeente         | Transformatielocatie                        | Code | Start transformatie | Te transformeren oppervlakte (netto) | Verwachte vervangingsvraag |
|------------------|---|------|---------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| 's-Hertogenbosch | Boschveld                                   | X    | 2030 of later       | Onbekend                             | 0,0                        |
| 's-Hertogenbosch | De Kruithoorn                               | 6    | 2030 of later       | 10,0                                 | 5,0                        |
| 's-Hertogenbosch | Van Herpensweide                            | 1    | al gestart t/m 2025 | 3,8                                  | 0,0*                       |
| 's-Hertogenbosch | Zuid-Willemsvaart                           | X    | 2030 of later       | Onbekend                             | 7,0                        |
| Heusden          | Bedrijfslocatie Innoseeds                   | 1    | al gestart t/m 2025 | 8,3                                  | 0,0*                       |
| Maashorst        | Leeuweriksweg Uden                          | 1    | al gestart t/m 2025 | 1,0                                  | 0,0                        |
| Maashorst        | Loopkant Liessent                           | 1    | 2030 of later       | 5,0                                  | 5,0                        |
| Maashorst        | Reek woon-werkkavels                        | 1    | 2030 of later       | 1,0                                  | 0,0                        |
| Maashorst        | Werf en Hoekstraat Schaijk                  | 1    | al gestart t/m 2025 | 2,0                                  | 2,0                        |
| Maashorst        | Zeeland verplaatsing versnipperde bedrijven | 1    | al gestart t/m 2025 | 1,0                                  | 1,0                        |
| Oss              | Euterpelaan (De Ruwaard)                    | 6    | al gestart t/m 2025 | 11,0                                 | 5,5                        |
| Oss              | Industriepark Oost                          | 1    | al gestart t/m 2025 | 1,5                                  | 1,5                        |
| Oss              | Nieuwe Heesche weg                          | 1    | 2030 of later       | 2,0                                  | 2,0                        |
| Oss              | Raadhuislaan                                | 6    | al gestart t/m 2025 | 2,0                                  | 0,0                        |

Bron: Input gemeenten regio Noordoost-Brabant, 2022. \*Zittende bedrijven hoeven niet te vertrekken.

**Tabel 50: Transformatieplannen West-Brabant t/m 2040**

| Gemeente        | Transformatielocatie           | Code | Start transformatie | Te transformeren oppervlakte (netto) | Verwachte vervangingsvraag |
|-----------------|--------------------------------|------|---------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Altena          | Beatrixhaven                   | 7    | 2030 of later       | 2,0                                  | 0,0                        |
| Bergen op Zoom  | De Lage Meren                  | 1    | 2030 of later       | 5,5                                  | 0,0*                       |
| Bergen op Zoom  | De Poort                       | 1    | 2030 of later       | 0,5                                  | 0,5                        |
| Bergen op Zoom  | Geertruidapolder               | 1    | al gestart t/m 2025 | 0,7                                  | 0,0*                       |
| Bergen op Zoom  | Wouwseweg                      | X    | al gestart t/m 2025 | 1,0                                  | 0,0*                       |
| Breda           | Aardenhoek                     | 1    | al gestart t/m 2025 | 0,7                                  | 0,7                        |
| Breda           | Antiloopstraat                 | 1    | al gestart t/m 2025 | 1,9                                  | 1,9                        |
| Breda           | Bagvenpark                     | 7    | al gestart t/m 2025 | 1,6                                  | 0,0*                       |
| Breda           | Belcrum (fase 1)               | 6    | 2030 of later       | 10,0                                 | 5,0                        |
| Breda           | Belcrum (fase 2)               | 6    | al gestart t/m 2025 | 11,0                                 | 5,5                        |
| Breda           | De Bunder                      | 1    | 2030 of later       | 5,9                                  | 5,9                        |
| Breda           | Emer Zuid                      | 6    | al gestart t/m 2025 | 8,0                                  | 0,0*                       |
| Breda           | Eureto / Faam                  | X    | 2030 of later       | 7,5                                  | 0,0                        |
| Breda           | Goeseelsstraat                 | 1    | al gestart t/m 2025 | 3,2                                  | 0,0*                       |
| Breda           | Haagweg                        | 1    | al gestart t/m 2025 | 9,3                                  | 1,2                        |
| Breda           | Hero                           | 1    | al gestart t/m 2025 | 5,7                                  | 0,0*                       |
| Breda           | Krogten Zuid                   | X    | al gestart t/m 2025 | 1,1                                  | 0,0*                       |
| Breda           | Matheneststraat                | 1    | al gestart t/m 2025 | 0,4                                  | 0,4                        |
| Breda           | Moleneind-West                 | 1    | al gestart t/m 2025 | 5,4                                  | 5,4                        |
| Breda           | Van Schootenstraat             | X    | 2030 of later       | 0,6                                  | 0,6                        |
| Drimmelen       | Louisapolder                   | X    | 2030 of later       | Onbekend                             | 5,0                        |
| Drimmelen       | T Spijck                       | X    | 2030 of later       | Onbekend                             | 8,4                        |
| Etten-Leur      | Vosdonk                        | 7    | al gestart t/m 2025 | 8,0                                  | 0,0*                       |
| Geertruidenberg | Amerkant                       | X    | 2030 of later       | Onbekend                             | 0,0*                       |
| Halderberge     | Staalunie/V.D. Vorst           | 6    | al gestart t/m 2025 | 3,5                                  | 0,0*                       |
| Moerdijk        | De Koekoek                     | 6    | 2030 of later       | 2,0                                  | 1,0                        |
| Moerdijk        | Generaal Allenweg              | 1    | 2030 of later       | 1,0                                  | 1,0                        |
| Moerdijk        | Molengors/Huizersdijk          | 1    | 2030 of later       | 2,0                                  | 2,0                        |
| Moerdijk        | Molenvliet                     | X    | 2030 of later       | 3,0                                  | 3,0                        |
| Moerdijk        | Schansdijk                     | 1    | 2030 of later       | 7,1                                  | 0,0                        |
| Oosterhout      | Meidoornlaan (Esdoornlaan)     | 1    | al gestart t/m 2025 | 1,4                                  | 1,4                        |
| Oosterhout      | Meidoornlaan (Locatie Vissers) | 1    | al gestart t/m 2025 | 3,6                                  | 3,6                        |
| Oosterhout      | Oosterheide                    | 6    | al gestart t/m 2025 | 2,3                                  | 0,0*                       |
| Oosterhout      | Wisselaar                      | 1    | al gestart t/m 2025 | 0,6                                  | 0,6                        |
| Roosendaal      | Borchwerf-Noord                | 6    | al gestart t/m 2025 | 10,0                                 | 5,0                        |

|             |   |   |                     |      |      |
|-------------|---|---|---------------------|------|------|
| Roosendaal  | Borchwerf-West                              | 1 | al gestart t/m 2025 | 10,0 | 10,0 |
| Steenbergen | Franseweg                                   | 1 | 2026 t/m 2030       | 3,0  | 3,0  |
| Steenbergen | Hoek Havenweg Stoofdijk                     | 1 | 2030 of later       | 2,5  | 2,5  |
| Steenbergen | Molenkreek                                  | 1 | al gestart t/m 2025 | 1,4  | 1,4  |
| Steenbergen | Reinierpolder                               | 1 | al gestart t/m 2025 | 1,1  | 1,1  |
| Steenbergen | Welberg                                     | 1 | al gestart t/m 2025 | 0,6  | 0,6  |
| Steenbergen | Franseweg - Autocar                         | 1 | 2026 t/m 2030       | 0,7  | 0,7  |
| Woensdrecht | Uitbreiding Driehoeven III In Voorbereiding | 1 | al gestart t/m 2025 | 2,0  | 0,0  |

Bron: Input gemeenten regio West-Brabant, 2022. \*Zittende bedrijven hoeven niet te vertrekken.

**Tabel 51: Transformatieplannen Zuidoost-Brabant t/m 2040**

| Gemeente                      | Transformatielocatie                     | Code | Start transformatie | Te transformeren oppervlakte (netto) | Verwachte vervangingsvraag |
|-------------------------------|--|------|---------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Asten                         | Industrielaan/Prins Bernhardstraat       | 1    | 2030 of later       | 1,5                                  | 1,5                        |
| Bergeijk                      | Mortakkers                               | 1    | 2026 t/m 2030       | 2,8                                  | 2,8                        |
| Bladel                        | Leemskuilen                              | 1    | 2026 t/m 2030       | 5,5                                  | 5,5                        |
| Deurne                        | De Bottel                                | 1    | 2030 of later       | 0,5                                  | 0,5                        |
| Eersel                        | Terrein Scandinavian Tobacco Group       | 1    | 2030 of later       | 4,0                                  | 0,0*                       |
| Eindhoven                     | Bedrijventerrein De Kade/Kanaaldijk Zuid | 1    | al gestart t/m 2025 | 3,0                                  | 0,0*                       |
| Gemert-Bakel                  | Auerschootseweg                          | X    | 2030 of later       | 0,4                                  | 0,0                        |
| Gemert-Bakel                  | Helmondsestraat / Molenweg               | X    | 2030 of later       | 0,1                                  | 0,0                        |
| Gemert-Bakel                  | Lodderdijk, locatie Lips+                | 1    | 2030 of later       | 0,6                                  | 0,6                        |
| Gemert-Bakel                  | Oudestraat bij De Molen                  | 1    | 2030 of later       | 0,3                                  | 0,3                        |
| Gemert-Bakel                  | Oudestraat, naats de Zwaan               | X    | 2030 of later       | 0,1                                  | 0,0                        |
| Gemert-Bakel                  | Roessel                                  | 1    | 2030 of later       | 1,4                                  | 1,4                        |
| Gemert-Bakel                  | Schoolstraat, locatie vd Akker           | X    | 2030 of later       | 1,5                                  | 0,0                        |
| Heeze-Leende                  | Pastoor Thijssenlaan 43                  | X    | 2030 of later       | Onbekend                             | 0,0                        |
| Heeze-Leende                  | Valkenswaardseweg 5                      | 1    | al gestart t/m 2025 | 0,1                                  | 0,1                        |
| Helmond                       | Centrum Schaalsprong                     | 6    | 2026 t/m 2030       | 20,0                                 | 10,0                       |
| Nuenen, Gerwen en Nederwetten | Berkenbos                                | 6    | 2030 of later       | 14,0                                 | 7,0                        |
| Reusel-De Mierden             | Koningshoek                              | 1    | 2026 t/m 2030       | 3,0                                  | 3,0                        |
| Reusel-De Mierden             | Lange Voren                              | X    | 2026 t/m 2030       | 10,0                                 | 0,0                        |
| Veldhoven                     | Echo, De Run 5402                        | 1    | 2030 of later       | 0,3                                  | 0,3                        |
| Veldhoven                     | Gemeentewerf, De Run 5618                | 7    | al gestart t/m 2025 | 2,0                                  | 0,5                        |
| Veldhoven                     | Groenrijk, Polderstraat 17               | 1    | 2030 of later       | 1,0                                  | 0,0                        |
| Veldhoven                     | MMC, De Run 4600                         | 1    | 2030 of later       | 1,4                                  | 0,0                        |
| Veldhoven                     | Musketiers                               | 1    | 2030 of later       | 0,5                                  | 0,5                        |
| Veldhoven                     | Pigeaud, De Run 5612-5614                | 1    | al gestart t/m 2025 | 0,8                                  | 0,0                        |
| Veldhoven                     | Run 1000 C                               | 6    | 2030 of later       | 0,6                                  | 0,3                        |
| Veldhoven                     | Run 1000A                                | 6    | 2030 of later       | 0,9                                  | 0,5                        |
| Veldhoven                     | Run 1000B                                | 6    | 2030 of later       | 0,6                                  | 0,3                        |
| Veldhoven                     | Run 560x                                 | 1    | 2030 of later       | 0,8                                  | 0,8                        |
| Veldhoven                     | Van Schijndel, De Run 4521               | X    | al gestart t/m 2025 | 1,0                                  | 0,0                        |
| Veldhoven                     | Verdonk                                  | 1    | 2030 of later       | 0,1                                  | 0,1                        |
| Waalre                        | Bedrijventerrein de Voldijn              | 6    | 2030 of later       | 6,0                                  | 3,0                        |
| Waalre                        | Diverse werklocaties                     | 1    | 2026 t/m 2030       | 2,3                                  | 2,3                        |

Bron: Input gemeenten regio Zuidoost-Brabant, 2022. \*Zittende bedrijven hoeven niet te vertrekken.

## Bijlage C: Kwalitatieve vertaling uitbreidingsvraag en beoordeling aanbod

### Beoordeling aanbod

Relevant is natuurlijk of het aanbod ook kwalitatief past op de uitbreidingsvraag. Waar moeten locaties aan voldoen om in de ruimtevraag te voorzien? We baseren ons daarbij op trends en ontwikkelingen, marktanalyse (recente uitgifte en transacties in de markt) en onze eigen langjarige monitoring van locatiedynamiek. We onderscheiden daarbij enkel ruimtelijk relevante factoren, die primair van belang zijn bij het maken van een locatiekeuze van een bedrijf. Dit zijn namelijk ook factoren waarop we het aanbod objectief kunnen beoordelen. We onderscheiden de volgende locatiefactoren:

| 1. Bereikbaarheid   | 2. Gebruiksmogelijkheden   | 3. Arbeidsmarkt  | 4. Omgevingskwaliteit  |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autobereikbaarheid</li> <li>• Multimodaliteit (spoor, water)</li> <li>• OV-bereikbaarheid</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Milieucategorie</li> <li>• Kavelomvang</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschikbaarheid beroepsbevolking</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mate van stedelijkheid</li> </ul> |

Het belang van deze locatiefactoren brengen we in beeld per werkmilieu. In het hoofdrapport vindt u per regio en bedrijventerrein de uitkomsten van deze analyse. In onderstaande tabellen geven we een beschrijving van de vijf werkmilieus.

We beoordelen het aanbod vanuit de profielen per werkmilieu. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus, en minimaal 1 hectare uitgeefbaar. Van al deze terreinen hebben we de relevante kenmerken (zoals in bovenstaand tabel weergegeven) in beeld gebracht. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met profielen per milieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel.

| Categorie | Score     | Toelichting   |
|-----------|-----------|---|
| ⊗         | < 30%     | Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.                         |
| ⊖         | 30 – 59%  | Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep. |
| ⊕         | 60 – 89%  | Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.                        |
| ⊙         | 90 – 100% | Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.    |

De score groen of donkergroen betekent dat locaties, puur vanuit ruimtelijk relevante factoren, markttechnisch voldoen om het doelgroep vanuit het werkmilieu te huisvesten. Daarbij houdt dit model geen rekening met bijvoorbeeld het profiel of imago van een locatie. In de praktijk kan het voorkomen dat verschillen tussen locaties kleiner zijn dan de score doet voorkomen. Deze beoordeling geeft een eerste beeld van de markttechnische kwaliteiten van de locaties, en in hoeverre deze in de kwalitatieve vraag kunnen voorzien.

We rekenen per werkmilieu alleen kavels/hectares tot (volledig) geschikt mee als deze hectares ook specifiek voor die doelgroep geschikt zijn. Een kavel van bijvoorbeeld 2 hectare wordt per definitie dus niet als geschikt beoordeeld voor grootschalige distributie. Dit betekent dat als een terrein als groen beoordeeld wordt dat niet per se alle beschikbare hectares ook meegerekend worden als geschikt.

We geven de resultaten weer per regio. Daarbij gaan we per regio in op de conclusies op hoofdlijnen. Hiermee geven we een eerste beeld van de kwalitatieve opgave per regio. Verdere uitwerking en verdieping moet plaatsvinden in de regionale programmering. Belangrijk voor de interpretatie van de uitkomsten per regio is dat hectares voor verschillende doelgroepen geschikt kunnen zijn. Een bedrijventerrein kan bijvoorbeeld geschikt zijn voor zowel een stedelijk als een regulier werkmilieu. Er zit zo gezien een dubbeltelling in het aanbod, maar uiteraard kan het aanbod maar een keer een bedrijf worden uitgegeven. Dus als het aanbod op dat bedrijventerrein aan een bedrijf vanuit een stedelijk milieu wordt uitgegeven, dan is dat niet meer beschikbaar voor een bedrijf op zoek naar een regulier milieu.






## Toelichting werkmilieus

| Gemengd stedelijk  |   |
|--|---|
| <b>1. Beschrijving</b>   |   |
| Impressie  |   |
| Activiteiten   | Handel en reparatie, (stedelijke) diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, consumentendiensten, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige productie, R&D, opslag, werkplaats, last mile |
| Type bedrijven   | B2B & B2C; MKB, diensten, bouw, handel, kleinschalige stadslogistiek  |
| Marktregio (reikwijdte)  | Stedelijk gebied  |
| Voorbeelden Noord-Brabant  | Werkdonken Breda, Kanaalzone Tilburg  |
| <b>2. Locatiekenmerken</b>   |   |
|  Bereikbaarheid weg | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infra</li> </ul>   |
|  Multimodaliteit    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant</li> </ul>  |
|  Openbaar vervoer  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pré</li> </ul>   |
|  Milieucategorie  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Overwegend in de categorie 1, 2 en 3.1</li> </ul>  |
|  Kavelomvang      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemengd, tot circa één hectare</li> </ul>  |

| Campus   |  |
|--|--|
| <b>1. Beschrijving</b>   |  |
| Impressie  |    |
| Activiteiten   | Research and development, educatie, hoogwaardige productie   |
| Type bedrijven   | Agrifood, HTSM en andere kennisintensieve (subsegmenten)   |
| Marktregio (reikwijdte)  | Nationaal tot internationaal   |
| Voorbeelden Noord-Brabant  | High Tech Campus Eindhoven, Pivot Park Oss   |
| <b>2. Locatiekenmerken</b>   |  |
|  Bereikbaarheid weg | <ul style="list-style-type: none"> <li>Goede bereikbaarheid over de weg (nabij snelweg) is een pré</li> </ul>  |
|  Multimodaliteit    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant</li> </ul>   |
|  Openbaar vervoer   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Minimaal bereikbaar met de bus</li> <li>Bereikbaarheid via een (metro/trein)station is een sterke pré</li> </ul>                              |
|  Milieucategorie    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Overwegend in de categorie t/m 3.2</li> <li>Bepaalde research and development activiteiten hebben een hogere milieucategorie nodig</li> </ul> |
|  Kavelomvang        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Doorgaans kleiner dan een hectare</li> </ul>  |

| Regulier werkmilieu    |  |
|------------------------|--|
| <b>1. Beschrijving</b> |  |
| Impressie              |  |
| Activiteiten           | Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie |



|  |   |
|--|---|
| Type bedrijven   | B2B; MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten   |
| Mark regio (reikwijdte)  | Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)  |
| Voorbeelden Noord-Brabant  | Midden-Brabant Poort Gilze Rijen, Bemmer Laarbeek   |
| <b>2. Locatiekenmerken</b>   |   |
|  Bereikbaarheid weg | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pré</li> </ul>                |
|  Multimodaliteit    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nabijheid water- of spoorterminal is minder relevant</li> </ul>                                      |
|  Openbaar vervoer   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereikbaarheid met de bus is een pré</li> </ul>  |
|  Milieucategorie    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwegend in de categorie 3.1 t/m 4.2</li> </ul>  |
|  Kavelomvang        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaak een mix van kavels van kleiner dan een hectare en enkele kavels tussen 1 á 2 hectare</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <b>Grootschalige distributie</b>   |  |
| <b>1. Beschrijving</b>   |  |
| Impressie  |    |
| Activiteiten   | Distributie, opslag/warehousing, assemblage  |
| Type bedrijven   | E-commerce, logistieke dienstverlening, value added logistics, agrologistiek   |
| Mark regio (reikwijdte)  | Regionaal tot internationaal   |
| Voorbeeld Noord-Brabant  | Vossenberg-West Tilburg, Borchwerf II A Halderberge  |
| <b>2. Locatiekenmerken</b>   |  |
|  Bereikbaarheid weg | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer</li> <li>• Max. 5 min van snelwegafslag aan primaire logistieke as</li> </ul>                                   |
|  Multimodaliteit    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoederen</li> </ul>  |
|  Openbaar vervoer   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via ov daarmee in belang gestegen als locatiefactor</li> <li>• Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré</li> </ul> |
|  Milieucategorie    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwegend t/m 3.2, incidenteel 4.2 (ADR/chemisch)</li> </ul>   |
|  Kavelomvang        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (overwegend) vanaf 3 hectare</li> </ul>   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Grootschalige productie</b>   |   |
| <b>1. Beschrijving</b>   |   |
| Impressie  |   |
| Activiteiten   | Productie, recycling, circulair   |
| Type bedrijven   | o.a. chemie, HTSM, industriële bouw (prefab), voedingsmiddelenindustrie   |
| Mark regio (reikwijdte)  | Regionaal tot nationaal   |
| Voorbeeld Noord-Brabant  | BZOB Helmond, Vosdonk Etten-Leur (veelal delen van...)  |
| <b>2. Locatiekenmerken</b>   |   |
|  Bereikbaarheid weg | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré</li> </ul>              |
|  Multimodaliteit    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pré</li> </ul> |
|  Openbaar vervoer   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereikbaarheid met het OV is van ondergeschikt belang</li> </ul>   |
|  Milieucategorie    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hogere milieucategorieën: 4.1 of hoger</li> </ul>  |
|  Kavelomvang        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwegend kavels vanaf circa 1 hectare</li> </ul>   |

## Bijlage D: Verslag marktpanel

Provinciehuis Noord-Brabant - 30 juni 2022 – 10u-12u

### Deelnemers:

- Berry van der Velden (POM)
  - Rik Derksen (VNO-NCW Brabant Zeeland)
  - Hans Remijnsen (RG Groep Gilze)
  - Pierre van den Borne (Valkenswaard)
  - Frank Tilburgs (Valkenswaard)
  - Michiel de Vet (Industriële Kring Land van Cuijk & Noord-Limburg )
  - Dirk Jan Vermeer (Vermeer vastgoed advies, ook vanuit de Hurk en De Run)
  - Peter Vloet (accountmanager economie, gemeente Eindhoven)
  - Jonathan Franken (accountmanager, gemeente Eindhoven)
  - Joris van Vooren (Cushman & Wakefield)
  - Eric Harmsen (CBRE)
  - Dirk Verberne (Verschuuren en Schreppers)
  - Peter Bossers (Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting)
  - Peter Vloet (Economie, Gemeente Eindhoven)
  - François van Son (Solaris Parkmanagement)
  - Anke Meuffels (Koninklijke Metaalunie)
  - Marinus van Dorst (Parkmanagement Oss)
  - Jill Euser (Heembouw)
  - Marc Fitters (Q Bedrijfslocaties)
  - Moniek Ruitenbeek (Verschuuren & Schreppers bedrijfsmakelaars)
- 
- Mark Spanjers (Provincie Noord-Brabant, opdrachtgever)
  - Anneloes Bouma (Stec Groep)
  - Evert-Jan de Kort (Stec Groep)
- 

Mark Spanjers heet de deelnemers welkom namens de provincie Noord-Brabant en geeft een korte toelichting op de achtergrond van de prognoses. Iedereen stelt zich vervolgens kort voor in een voorstelrondje. Evert-Jan de Kort neemt vervolgens het stokje over. Hij gaat in op hoe de prognoses tot stand komen en licht de conceptcijfers toe. Tijdens en na afloop van de presentatie is alle ruimte voor de deelnemers voor reactie. Hieronder een weergave van dit 'marktgesprek'.

### Algemeen

- Prognose zit robuust en goed in elkaar. Herkenbaar beeld dat strookt met wat de markt ziet in de verschillende regio's. Complimenten daarvoor vanuit de deelnemers.
- Wordt de verstedelijkingsopgave (bv huisvesting voor personeel) ook meegenomen in de cijfers? Antwoord: de impact van de verstedelijkingsopgave zit ten eerste in de raming van de vervangingsvraag door transformatie. Ten tweede kijken we in hoeverre deze opgave zit in de onderliggende werkgelegenheidsscenario's. Daar waar de verstedelijkingsopgave leidt tot additionele effecten en extra uitbreidingsvraag voor economische activiteiten brengen we dat (indicatief) in beeld als onderdeel van een aantal beleidsscenario's en gevoeligheidsanalyses die we maken.
- Hoe zit de ruimtevraag erin van bedrijven die van buiten de provincie naar Brabant komen? Antwoord: die is onderdeel van de geraamde uitbreidingsvraag op voorwaarde dat daar geen forse trendbreuken in plaatsvinden ten opzichte van de vestigingsdynamiek en het gevoerde beleid in afgelopen jaren. Als dit wel te verwachten is, dan benoemen en concretiseren we dit als onderdeel van de 'beleidsknoppen
- Oproep tot actie en ook tot keuzes in de regio:
  - De behoefte is zo groot, die is – gezien alle andere vraagstukken: netcapaciteit, bereikbaarheid, maatschappelijk weerstand, stikstof – bijna onmogelijk te beantwoorden binnen de komende 10 jaar.



- Maak je in elk geval hard voor het lage groeiscenario. Dus dat hier het aanbod voor beschikbaar is. Dan nog moet er in alle regio's (flink wat) aanbod bij.
- Zorg voor een programmering die robuust en stabiel is, zodat niet keihard op de rem getrapt moet worden bij een aantal mindere jaren en die flexibel in kan spelen op een vraag in hogere versnelling.
- Wees selectief: vanuit kracht en economisch DNA regio focus op doelgroepen die meeste meerwaarde hebben en toevoegen. Hoe meer prognose daar ook inzicht in geeft hoe fijner. Dus bijvoorbeeld: wat is binnen logistiek de logistiek die echt verknocht is met de regio? En: wat is aandeel familiebedrijven?
- Zet naast uitbreiding vooral ook stevig in op beter benutten van de bestaande voorraad
- Geef als het kan wat duiding over hoeveel bedrijven X ha MKB vraag is en X ha logistiek. In eerste geval gaat het wellicht niet over veel ha, maar wel over veel bedrijven. In tweede geval andersom.

### Per regio

- Hart van Brabant: Veel vraag naar logistiek maar dat komt deels door beleidskeuzes uit het verleden; hoe zit dat in de prognose? Kwalitatieve mismatch: gebrek aan ruimte voor MKB, dat gebrek wordt heel erg herkend. Ook het gevoelsmatige overschot aan campus/innovatie aanbod wordt herkend.
- Noordoost: Heesch-West: BP in maart vastgesteld, dus beeld ligt wat gunstiger, maar kwalitatief (vooral lokaal MKB) knelpunten
- West: In Breda wordt veel binnenstedelijk getransformeerd. Krapte aan terreinen voor bedrijvigheid verbonden aan de stad is herkenbaar. Circa 2/3 van het aanbod in West is geconcentreerd op LPM en Industrierrein Moerdijk, met een specifieke doelgroep. Van het overige aanbod is een aanzienlijk deel specifiek gelabeld, zoals AFC Nieuw Prinsenland, Business Center Treepoort, et cetera. Voor het MKB is het aanbod krap en in sommige delen van West-Brabant zeer krap.
- Zuidoost: Het multiplier effect dat voort komt uit de groei van ASML moeten we niet onderschatten. Groei van partijen als ASML druppelt door bij toeleveranciers in de logistiek, onderhoud, reparatie, etc. Flink deel van de uitbreidingsvraag in deze sectoren hangt dus daarmee samen. Als regio kritisch zijn: wie/wat wil je zijn en welke bedrijvigheid past daar bij? Wat is van echte meerwaarde?
- Hoe zien we de prognose in vergelijking tot andere provincies? Antwoord: ook omringende provincies kennen (forse) tekorten. In toenemende mate worden daar ook keuzes gemaakt: bijvoorbeeld extra inzet op intensiveren en aanpakken bestaande bedrijventerreinen (in bijzonder Utrecht gaat hier ver in via inzet van de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht), regio op waar grote logistiek zich wel/niet mag vestigen, et cetera. Overigens is Brabant hier als provincie al heel vooruitstrevend in. Zo slaan provincie en gemeenten in Brabant de handen ineen om de vestiging van grootschalige logistiek op ongewenste plekken op bestaande bedrijventerreinen aan banden te leggen (daarbij gaat het om logistieke ontwikkelingen met een kavelomvang van 3 ha en groter). Dit beleid is eerder al ontwikkeld voor nieuw te ontwikkelen terreinen.

### Veel vraag naar logistiek

- Logistiek steekt er overal bovenuit, is er ook onderzocht of er overlap zit in de vraag? Dus bedrijven die in meerdere regio's, provincies en/of landen 'shoppen'? Feit is dat de prognose van de uitbreidingsvraag voor 85-90% gaat over de autonome, ruimtelijke groei van bedrijven die al in de regio gevestigd zijn. De overige 10-15% is de vraag die komt uit de bovenregionale dynamiek (in- en uitstroom) zoals die op basis van historische vestigingsdynamiek in de Brabantse regio's voordoet (waarbij met name West en Midden relatief veel logistiek van buiten aantrekken). Tussen de regio's kan daar enige overlap in zitten, maar dat is beperkt. Indien opportuun zullen we dit signaleren en benoemen. Uiteindelijk moeten er wel keuzes gemaakt worden over waar en op welke manier toekomstige logistieke ontwikkelingen in Brabant wenselijk zijn.
- Is nog een verdiepingsslag mogelijk binnen de logistieke vraag? Dan is beter inzichtelijk welke logistieke vraag bijvoorbeeld echt aan de regio verbonden is en/of interessant is om op in te zetten (regionale meerwaarde). Mark geeft aan dat de provincie – in navolging van het beleid voor nieuwe locaties – gaat sturen op de vestiging van grote logistiek (3 ha) op de bestaande terreinen. Uit onderzoek van Stec Groep (voor de provincie) blijkt namelijk dat ongeveer 1/3 van de Brabantse

bedrijventerreinen voor de markt op termijn interessant is voor vestiging of herontwikkeling van grootschalige logistiek. De provincie streeft een zo goed mogelijke benutting van de bestaande bedrijventerreinen na, maar niet alle bestaande terreinen zijn vanuit ruimtelijk of infrastructureel oogpunt geschikt voor herontwikkeling voor grootschalige logistiek. Bovendien is het belangrijk dat er voldoende ruimte voor het MKB over blijft. Juist deze doelgroep komt steeds meer in de verdrinking door oprukkende woningbouw en het 'grote logistieke geweld'.

### **Wie willen we faciliteren?**

- De grote tekorten aan hectares gaan we voor 2030 waarschijnlijk niet kunnen realiseren. We moeten dus ook selectiever zijn in de bedrijven die we willen faciliteren, welke bedrijven voegen nou op de lange termijn waarde toe aan het economische ecosysteem in de regio en Brabant?
- De behoefte gaan we niet kunnen opvullen de tot 2030, kunnen we de economische schade die dit veroorzaakt ook inschatten? Dit valt buiten de scope van de behoefteraming.
- Zou het mogelijk zijn om een 'relatieve krapte meter' te maken? Één hectare behoefte voor MKB staat voor meer bedrijven + banen dan één hectare behoefte in de logistiek. Dit helpt om de urgentie te onderstrepen. Wel voorzichtig mee zijn dat er natuurlijk ook logistieke bedrijven zijn met veel kwalitatieve waarde.
- Het is mogelijk dat het gebrek aan aanbod de vraag nog een beetje dempt, het toevoegen van aanbod zou nog meer vraag kunnen gaan creëren. Wellicht is de prognose vanuit dat oogpunt zelfs nog wat conservatief.
- Het faciliteren van MKB zorgt ook voor meer doorstroom! MKB'ers verkopen hun pand vaker wanneer zij bv met pensioen gaan.
- Het is belangrijk om ambitie te tonen: niet meer vraaggericht ontwikkelen en profielen van bedrijventerreinen vast te houden (ook in mindere tijden)

### **Welke impact hebben trends en ontwikkelingen?**

- Corona heeft een aantal trends versneld. De uitgifte van kavels ging veel harder dan verwacht, de druk op de infrastructuur is sinds corona juist gestegen terwijl het tegenovergestelde werd verwacht.
- Men is blij met het feit dat we dieper ingaan op de effecten van trends op TQ/LTV/etc. Automatisering en robotisering lijkt juist tot méér vraag te leiden, eerder werd het tegenovergestelde gedacht. Mogelijk is die toename in de vraag door automatisering/robotisering wel tijdelijk en dat de vraag op langere termijn weer slinkt (meer kunnen doen op dezelfde m<sup>2</sup>/ha, bijvoorbeeld doordat sommige activiteiten ook beter de hoogte in kunnen)
- Circulaire economie: effect lastig in te schatten per ondernemer. Welke randvoorwaarden zien wij (kwalitatief)? Wat voor locaties vraagt de transitie naar meer circulaire activiteiten? Concentreert de bulk van deze vraag zich niet vooral op en rondom grote logistiek-industriële locaties, zoals Moerdijk? Welke stappen vraagt dit op de overige bedrijventerreinen (bijv. in faciliteiten)?
- Hoe kun je kwalitatief sturen? Sturen door middel van de grondprijs, verplichting parkmanagement.
- Het economisch en maatschappelijk belang van bedrijventerreinen moet meer worden benadrukt! Beeldvorming (publiek en gemeenteraden) moet beter worden. Er is te weinig (of een verkeerd) beeld en geluid bij bedrijventerreinen. Dit kan de acceptatiegraad verhogen, ook als dit gecombineerd wordt met forse kwaliteitsslagen (vergroenen, verduurzamen, verdichten, verbinden met omgeving, etc.)

## Bijlage E: Samenstelling begeleidingscommissie

Projectleider vanuit de provincie Noord-Brabant: Mark Spanjers

Betrokken vanuit de provincie Noord-Brabant: Pieter Ritsema

De volgende personen maakten onderdeel uit van de begeleidingscommissie:

| Regio             | Lid begeleidingscommissie                |
|-------------------|--|
| Hart van Brabant  | Jan van Roessel (Gemeente Waalwijk)      |
| Hart van Brabant  | Maaïke de Wijk (Gemeente Tilburg)        |
| Noordoost-Brabant | Marty van Esch (Gemeente Land van Cuijk) |
| West-Brabant      | Jody Broeders (Gemeente Breda)           |
| West-Brabant      | Peet Willemse (Gemeente Roosendaal)      |
| West-Brabant      | Jenny Verheijen (Gemeente Breda)         |
| Zuidoost-Brabant  | Ingrid Leermakers (Gemeente Eindhoven)   |
| Zuidoost-Brabant  | Jeroen Ijff (Gemeente Veldhoven)         |