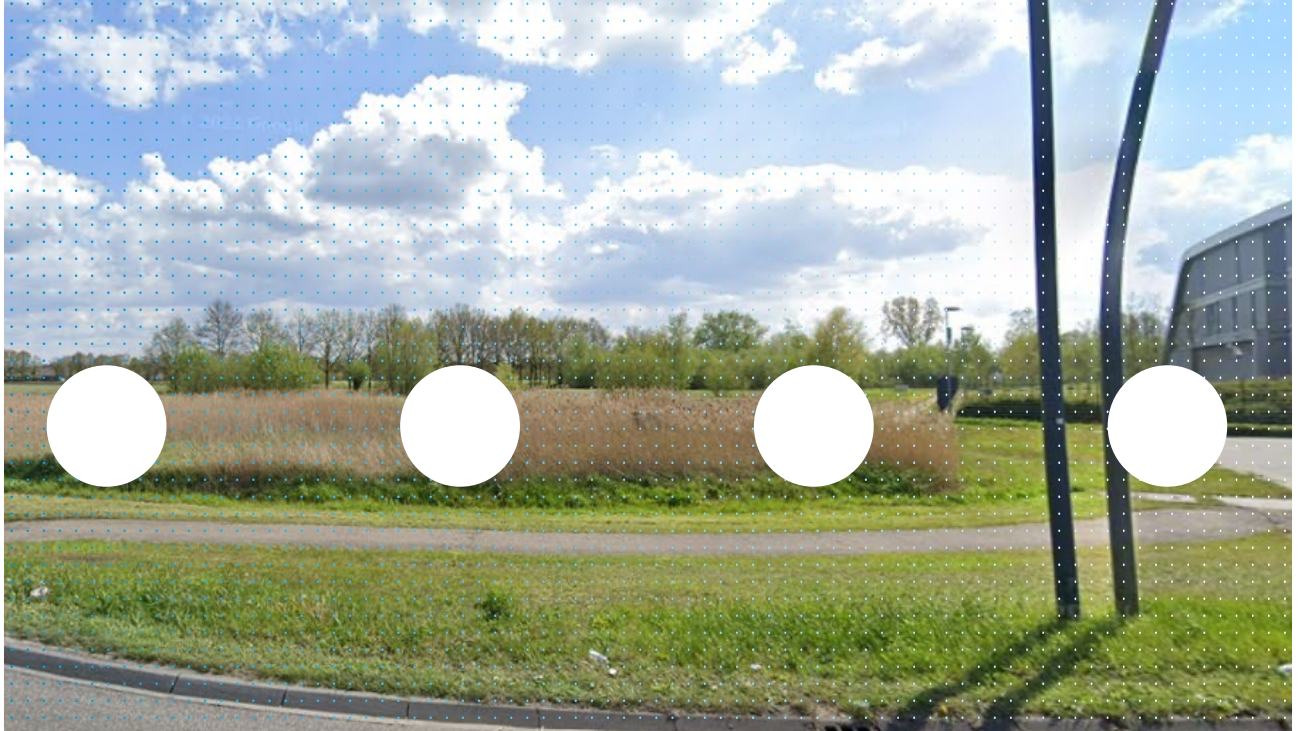




Laddertoets GreenTech Park Brabant

Stec Groep aan gemeente Boxtel

Rick Meijerink, David van Doesburg & Mick Peters
30 november 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Locatieprofiel GTPB	4
2.2	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	5
3	Marktregio: Boxtel, Best, Oirschot & Vught	7
3.1	Bedrijfsruimtemarkt grotendeels lokaal qua verhuisradius	7
3.2	Boxtel vooral een (boven)lokale bedrijventerreinenmarkt.....	8
3.3	Ruimtelijk verzorgingsgebied gemeenten Boxtel, Vught, Best en Oirschot.....	9
4	Ruimte vraag binnen marktregio	11
4.1	Uitbreidingsvraag op basis van provinciale behoefteraming bedrijventerreinen.....	11
4.2	Relevante ruimte vraag marktregio binnen Noordoost-Brabant: 3,7 tot 5,5 hectare.....	11
4.3	Relevante ruimte vraag marktregio binnen Zuidoost-Brabant: 4,5 tot 9,5 hectare.....	13
4.4	Totale relevante ruimte vraag binnen marktregio: circa 8,2 tot 15 hectare	15
5	Aanbod binnen marktregio	16
5.1	Circa 2 hectare relevant planaanbod op bedrijventerreinen binnen de marktregio	16
5.2	Geen zachte plannen in marktregio.....	16
5.3	Opvang in bestaande voorraad beperkt mogelijk	16
6	Conclusies & confrontatie vraag-aanbod	18
6.1	In de marktregio is de komende 10 jaar een behoefte aan nieuw bedrijventerreinen van circa 6,2 tot 13 hectare (doelgroep 'regulier' en 'gemengd stedelijk', daarmee aantoonbare behoefte aan ontwikkeling GTPB)	18
6.2	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door ontwikkeling GTPB	18
	Bijlage A: relevant aanbod bedrijfstvastgoed	19
	Bijlage B: werkmilieus bedrijventerreinen	20

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Ontwikkeling van GreenTech Park Brabant in de startblokken

Gemeente Boxtel werkt samen met verschillende partners aan de ontwikkeling van locatie Vorst B tot een GreenTech bedrijventerrein. Het bedrijventerrein krijgt de naam GreenTech Park Brabant (hierna GTPB). De plannen voor de invulling van de locatie richtten zich oorspronkelijk op (innovatieve) bedrijvigheid in de 'biobased economy'. Het profiel van het bedrijventerrein is na een eerdere verkenning verder verbreed met als doelstelling de ontwikkeling van een duurzaam en/of circulair bedrijventerrein. Het bedrijventerrein moet ruimte bieden aan kwalitatief hoogwaardige bedrijven.

Planologisch wordt het 'biobased' profiel van GTPB niet per definitie afgekaderd. Wel worden in het bestemmingsplan 'GreenTech Park Brabant' voorwaarden gesteld aan het type bedrijfsvestiging, kavel en pand. Zo zijn er voor GTPB diverse ambities opgesteld rondom duurzaamheid, biodiversiteit en landschappelijke inpassing. Het Ambitiedocument GreenTech Park Brabant (2022) brengt deze ambities in kaart. Daarnaast presenteert dit document hoe deze ambities worden vertaald in een ruimtelijk voorkeursscenario.

Ontwikkeling GreenTech Park Brabant biedt ruimte aan kwalitatief hoogwaardige bedrijven

Om ruimte te kunnen bieden aan kwalitatief hoogwaardige bedrijven op een duurzaam en klimaatadaptief bedrijventerrein wil de gemeente Boxtel GTPB ontwikkelen. De gemeente krijgt diverse verzoeken voor uitbreiding of nieuwvesting in de gemeente. Momenteel zijn er echter geen bedrijfskavel meer uitgeefbaar.

De ontwikkeling van GTPB kan in de toekomst ruimte bieden aan (nieuwe) hoogwaardige bedrijven in Boxtel. De ontwikkeling beslaat een plangebied van circa 13 hectare bruto. Hiervan zal circa 9 hectare (netto oppervlak) bedrijfsgrond in de toekomst uitgeefbaar zijn. De locatie moet ruimte bieden aan kleine tot middelgrote lokale/regionale bedrijvigheid met een maximale kavelomvang van circa 1,5 hectare met uitzonderingen tot maximaal 2,0 hectare.

Laddertoets verplicht onderdeel van ruimtelijk plan

Om het nieuwe bedrijventerrein mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Een verplicht onderdeel hiervan is een behoeftetoets en ruimtelijke effectenanalyse aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder).

1.2 Leeswijzer

We doorlopen de Ladder zoals dat wordt vereist in het Bro. De Laddertoets baseert zich daarbij op de beoogde ontwikkeling, regionale vraagramingen, de aanbodsituatie en aanvullende informatie van de gemeente Boxtel.

We gaan in op de methodiek van de Ladder en bepalen in hoeverre de Ladder van toepassing is voor het plan. Ook schetsen we de beleidscontext. We brengen de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied) van het plan in beeld en bepalen vervolgens in hoeverre bedrijventerreinontwikkeling GTPB voorziet in een behoefte.

2 Uitgangspunten

2.1 Locatieprofiel GTPB

Hieronder beschrijven we de belangrijkste locatiemarkers van de beoogde ontwikkeling:

Tabel 1: Locatiemarkers bedrijventerrein GTPB

Kenmerk	Omschrijving
Kaartweergave & ligging 	Ligging  
Ligging & omvang 	- De locatie ligt ten zuiden van de kern Boxtel en in de nabijheid van de kern Lennisheuvel. Het plan is om bedrijventerrein Vorst B te ontwikkelen tot GreenTech Park Brabant (GTPB). - Het ruimtelijk plan omvat het te ontwikkelen bedrijventerrein met een bruto omvang van circa 13,1 hectare. Hiervan is circa 2 hectare in private eigendom. De netto omvang bedraagt ruim 8,9 hectare bedrijventerrein. - De westzijde van GTPB grenst aan het datacenter van de Rabobank en agrarisch gebied. De noordzijde grenst aan de Keulsebaan en de zuidzijde grenst aan agrarisch gebied. De oostzijde van het terrein grenst aan woningen die horen bij buurtschap De Vorst.
Type bedrijvigheid 	- Het terrein richt zich op bedrijvigheid met een kavelgrootte tot 1,5 hectare. Afwijking van de bouwregels is onder voorwaarden toegestaan tot 2 hectare. Zie hiervoor artikel 3.3 van de planregels in het bestemmingsplan. - Er gelden voor bedrijven diverse voorwaarden rondom duurzaamheid, biodiversiteit en landschappelijke inpassing. Bedrijven die hier niet aan voldoen worden uitgesloten. Hiermee wordt een hoog duurzaam en kwalitatief ambitieniveau nagestreefd voor de bedrijvigheid op het terrein. - Voor de uitgifte en ontwikkeling van kavels en panden worden op GTPB diverse duurzaamheids- en circulaire voorwaarden gesteld zoals minimaal percentage groen, klimaatadaptief bouwen en landschappelijke inpassing. Deze eisen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. - Op basis van de staat van bedrijfsactiviteiten wordt gedeeltelijk gestuurd op bedrijven passend binnen de Biobased-economy. De toegestane bedrijfsactiviteiten vallen (binnen de kaders van de provinciale behoefteeraming) binnen de werkmilieus 'gemengd stedelijk' en 'regulier' (zie bijlage B). In deze Laddertoets bestempelen we GTPB dan qua bedrijvigheid, milieuruimte, ligging en ruimtelijke opzet als 'gemengd stedelijk' en 'regulier' terrein met hoge circulaire, duurzaamheids- en kwaliteitseisen.
Bereikbaarheid & ontsluiting 	- Het GTPB wordt via een rotonde op de Keulsebaan ontsloten. - Het GTPB ligt op relatief korte afstand van de snelweg A2 (circa 5 autominuten). - De OV-bereikbaarheid van het terrein is redelijk goed: het station van Boxtel is te bereiken in circa 7 minuten fietsen en 20 minuten lopen. Vanaf dit station zijn steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg (relatief snel) te bereiken.

Bestemmingsplan & structuurvisie 	• Op GTPB zijn twee zones te vinden: één zone waar een maximale milieucategorie van 3.2 geldt. En één zone met een maximale milieucategorie van 2. • De voorgevel van een bedrijfsgebouw dient op ten minste 10 meter uit de voorste perceelgrens en op ten hoogste 15 meter uit deze grens te worden gebouwd. De maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'. De maximale bouwhoogte is respectievelijk 10 meter (aan de zuidzijde) en 16 meter (aan de noordzijde). • Het bebouwingspercentage mag niet minder bedragen dan: ○ 1. 50% bij bouwpercelen met een oppervlakte van 2.500 m² en minder dan 5.000 m² ○ 2. 60% bij bouwpercelen met een oppervlakte van 5.000 m² en minder dan 10.000 m² ○ 3. 70% bij bouwpercelen met een oppervlakte van 10.000 m² en meer • Voor het grootste deel van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch gebied' van toepassing.
Ruimtelijke opzet 	• Het GTPB is naar verwachting goed verkavelbaar. Er is een marktconform percentage uitgifbare grond te realiseren en relatief grote rechthoekige kavels zijn mogelijk. • Aan de noord- en noordoostzijde van het terrein kunnen naar verwachting enkele kavels gerealiseerd worden met zichtlocatie aan de Keulsebaan. • In het Ambitiedocument GreenTech Park Brabant (2022) wordt het belang van ruimtelijke kwaliteit en opzet uitgesproken. De wens vanuit de omgeving en de bedrijven is om een hoogwaardig bedrijventerrein te ontwikkelen. Hierbij is er veel groen te vinden op zowel de bedrijfsgronden als het openbaar gebied. Ook dienen de al aanwezige groen- en blauwstructuren te worden behouden.

2.2 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de Rijksoverheid en geldt sinds eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. Lid 2 Bro en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vragen (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Het beoogde bedrijventerrein GTPB maakt een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijk plan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt bij de beoogde bedrijventerreinontwikkeling van het GTPB voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bedrijventerreinbestemming toegekend aan de gronden waar dit op basis van de vigerende

bestemmingsplannen (enkelbestemming 'agrarisch') niet mogelijk is. Ofwel: **het plan is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.**

GTPB is een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de ontwikkeling van GTPB een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG¹.

In onderstaand figuur is globaal de beoogde locatie voor GTPB weergegeven. Het nieuwe ruimtelijk plan maakt een ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied mogelijk naar een plan met een bedrijfsfunctie (bedrijventerrein). De ligging van het beoogde plan kan mogelijk gezien worden als 'binnen het bestaand stedelijk weefsel' maar de vigerende bestemmingsplannen (overwegende enkelbestemming: agrarisch) maken geen stedelijke functie mogelijk. **We concluderen dan ook dat er sprake is van een ontwikkeling buiten BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarom noodzakelijk²**

Figuur 1: Beoogde locatie van GTPB



Bron: Satellietdataportaal.nl, 2021. Bewerking Stec Groep, 2022

¹ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

² In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied (onder andere) in het werkingsgebied 'stedelijk gebied'. In deze Laddertoets gaan we echter uit van een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, op basis [Artikel 1.1.1 onder h van het Bro](#). Hierin wordt bestaand stedelijk gebied aangemerkt als: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

3 Marktregio: Boxtel, Best, Oirschot & Vught

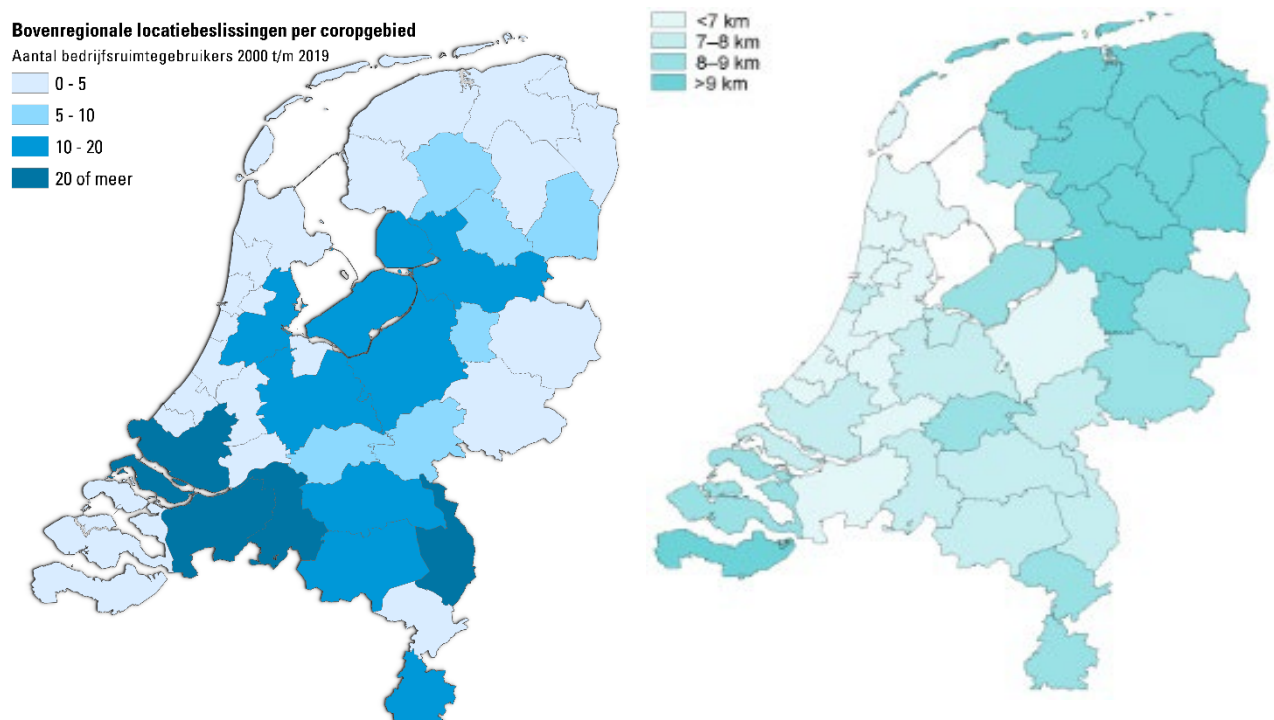
Om de vraag (en de daarvan afgeleide behoefte) naar bedrijventerreinen te bepalen is het allereerst van belang het ruimtelijk verzorgingsgebied (ook wel marktregio) van de beoogde ontwikkeling af te bakenen. Binnen deze regio worden vraag en aanbod ten opzichte van elkaar afgewogen. We bepalen het ruimtelijk verzorgingsgebied op basis van de uitgangspunten van de ontwikkeling (wat wordt maximaal planologisch mogelijk gemaakt op de locatie). We kijken naar de bedrijfsruimtemarkt in Nederland en de gemeente Boxtel en plaatsen dit in perspectief van de beoogde ontwikkeling.

3.1 Bedrijfsruimtemarkt grotendeels lokaal qua verhuisradius

De bedrijfsruimtemarkt in Nederland is grotendeels een lokale markt, blijkt ook uit onderzoek van het PBL. Bijna 95% van de bedrijven verhuist binnen de eigen (COROP-)regio. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) dat neerstrijkt op bedrijventerreinen, afkomstig is van bedrijven uit de eigen gemeente (PBL, 2009).

Onderzoek van het CBS (2013) en Stec Groep (2020) bevestigt het beeld dat het merendeel van bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim twee derde). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven acht kilometer is. Voor de gemeente Boxtel (gelegen in de COROP Noordoost-Brabant) geldt ook deze gemiddelde verhuisafstand van circa acht kilometer.

Figuur 2: Bovenregionale locatiebeslissingen logistiek per COROP (links) & gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP (aantal bedrijfsruimtegebruikers) (rechts)

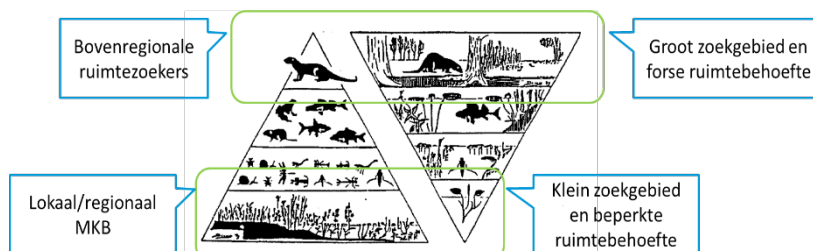


Bron: Stec Groep, 2020 en CBS, 2013

Toenemende tweekoppigheid op bedrijventerreinenmarkt zichtbaar

Er is echter sprake van een toenemende tweekoppigheid op de bedrijventerreinenmarkt. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een lokale marktregio en die met een ruimere regionale marktregio.

Figuur 3: tweekoppigheid bedrijfsruimtemarkt



Tot de eerste groep, met een lokale marktregio, behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland: met name het MKB. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar in de buurt woont, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont. De tweede groep heeft een groot ruimtelijk zoekgebied en dus een (boven)regionale oriëntatie (bredere regionale marktregio) is klein in aantal maar fors in ruimtebehoefte. Denk aan grootschalige industrie of logistieke partijen. Deze bedrijven hebben veelal – in tegenstelling tot het MKB – een zeer grote ruimtevrage of hebben zeer specifieke/bijzondere vestigingseisen.

3.2 Boxtel vooral een (boven)lokale bedrijventerreinenmarkt

Gemeente Boxtel is te definiëren als een (boven)lokale bedrijfsruimtemarkt. Dit zien we terug in de sterk (boven)lokaal georiënteerde markt met voornamelijk verhuizingen binnen de eigen gemeente.

Circa 55% van verhuizende bedrijven blijven binnen de gemeente Boxtel

Sinds 2013 hebben 35 bedrijven een (geregistreerde) verhuisbeweging gemaakt in relatie tot de bedrijventerreinen in de gemeente Boxtel (bron: Vastgoeddata, 2022). Dit genoemde aantal omvat zowel de interne als inkomende verhuisbewegingen van bedrijven met minimaal 2 arbeidsplaatsen.

Circa 55% (19 bedrijven) van deze verhuisbewegingen betrof een verhuizing binnen de gemeente Boxtel zelf. Het gaat hierbij alleen om bedrijven die een verhuisbeweging maken naar (vanuit een bedrijf aan huis naar een bedrijfspand op een bedrijventerrein) of tussen de diverse bedrijventerreinen in de gemeente Boxtel.

Gros inkomende bedrijfsverplaatsingen naar Boxtel verhuist over korte afstand

Sinds 2013 verhuisden 16 bedrijven vanuit een andere gemeente richting een bedrijventerrein in gemeente Boxtel. Hiermee heeft de groep 'inkomende bedrijfsverplaatsingen' een aandeel van circa 45% binnen het totaal aantal verhuisbewegingen naar een Boxtels bedrijventerrein. Kenmerkend is het regionale karakter van de inkomende verhuisbewegingen: 10 bedrijven (circa 60%) vanuit directe buurgemeenten naar een bedrijventerrein in Boxtel.

Tabel 2: Inkomende verhuisbewegingen Boxtel (sinds 2013, minimaal 2 arbeidsplaatsen)

Gemeente van herkomst	Absoluut aantal	Procentueel
Best	4	25%
Vught	3	18%
Oirschot	2	12%
Overig	7	45%
Totaal	16	100%

Bron: Vastgoeddata, 2021. Bewerking Stec Groep, 2022

3.3 Ruimtelijk verzorgingsgebied gemeenten Boxtel, Vught, Best en Oirschot

De uiteindelijke marktregio – of ruimtelijk verzorgingsgebied – van het GTPB is afhankelijk van de beoogde doelgroep en maximale kavelomvang op het terrein. Met de huidige maximale kavelomvang van 1,5 hectare op het gehele terrein, is GTPB in principe geschikt voor de vestiging van (boven)lokale tot regionale bedrijvigheid. Grootschalige bedrijvigheid is uitgesloten.

Circa 10 tot 12 kilometer als relevant ruimtelijk verzorgingsgebied GTPB

We concluderen op basis van verhuisgegevens van Vastgoeddata dat de bedrijfsruimtemarkt binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied voornamelijk een lokale markt is. Circa 55% van bedrijfsverplaatsingen naar een Boxtels bedrijventerrein is afkomstig vanuit de gemeente Boxtel zelf. Van de bedrijven naar een Boxtels bedrijventerrein vanuit een andere gemeente, zien we dat dit overwegend buurgemeenten of nabijgelegen gemeenten betreft.

Het GTPB wordt in zijn geheel ontwikkeld voor kleinschalige tot middelgrote bedrijvigheid met een maximale kavelomvang van 1,5 hectare en mogelijk uitzonderingen tot 2 hectare. Kleinschalige tot middelgrote bedrijven maken regelmatig hun locatiekeuze op een relatief beperkt schaalniveau en zijn afhankelijk van lokale locatiefactoren. Op basis van deze relatief kleine marktregio (in lijn met onze bevindingen vanuit Vastgoeddata en onderzoek van het CBS en Stec Groep) hanteren we een reikwijdte van de ontwikkeling van circa 10 tot 12 kilometer. Hierbinnen vallen een aantal gemeenten uit de COROP-regio's Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant.

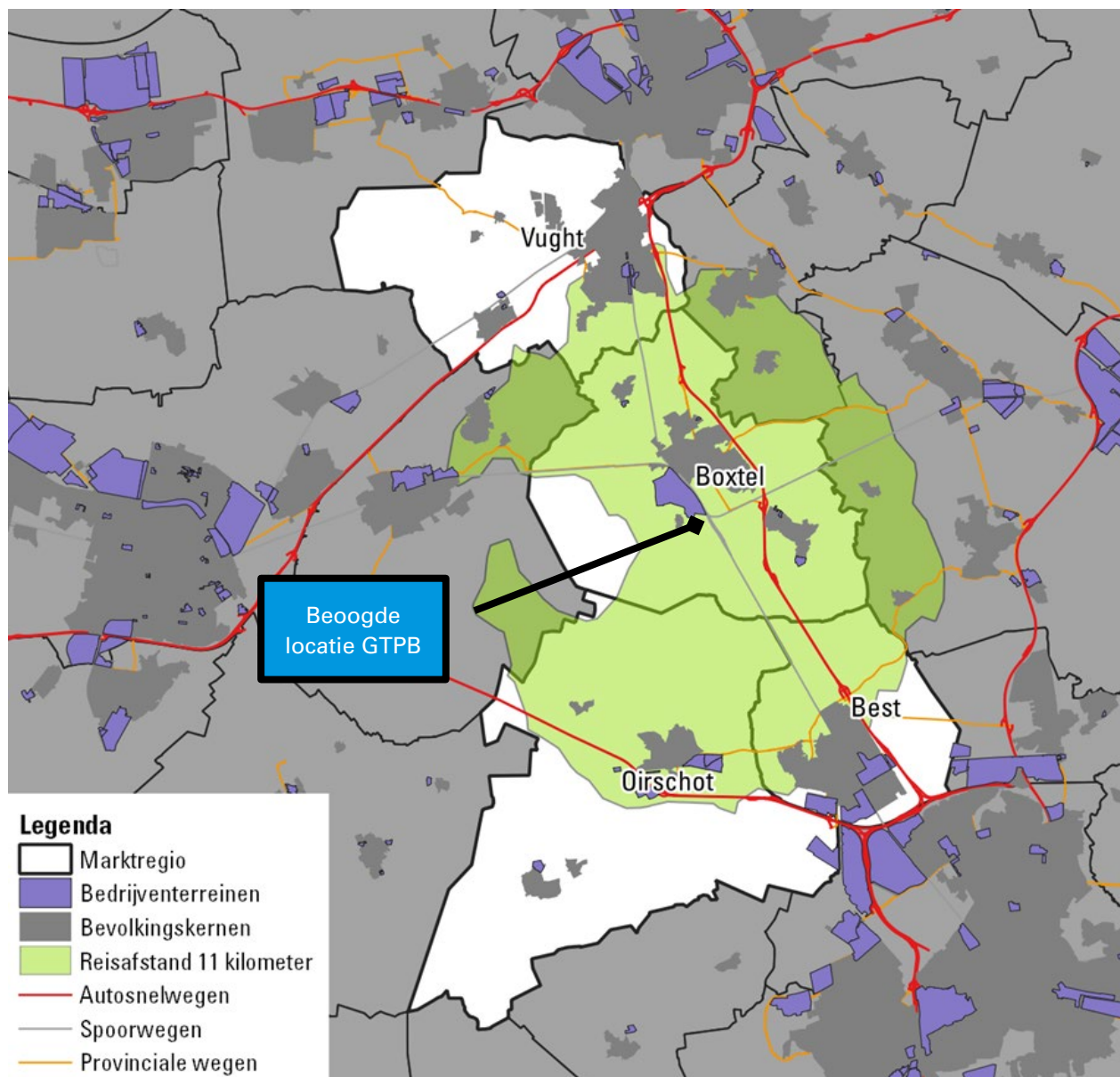
Op basis van verhuisbewegingen, verhuisafstanden, en de ligging van de bedrijventerreinen – en daarmee de relevante economie – bakenen we het verzorgingsgebied van GTPB af op de gemeenten **Boxtel, Best, Oirschot en Vught**.

MARKTERGIO GTPB AFGEBAKEND OP GEMEENTEN AAN DE A2-CORRIDOR

Hoewel (kleine) delen van de gemeenten Oisterwijk, Sint-Michielsgestel en Meierijstad binnen een reisafstand van 11 kilometer van GTPB vallen, is voor het ruimtelijk verzorgingsgebied gekozen om de marktregio vast te stellen op de gemeenten Vught, Boxtel, Best en Oirschot. Dit sluit ook aan bij de bevindingen op basis van de verhuisbewegingen: inkomende verhuisbewegingen van bedrijven zijn primair afkomstig uit deze gemeenten.

De economische- en woonkernen van de gemeenten Oisterwijk, Sint-Michielsgestel en Meierijstad (zoals Veghel, Schijndel en Oisterwijk) vallen buiten de 11-kilometer zone. Deze gemeenten zijn dan ook buiten de marktregio van GTPB gelaten. Dit betekent niet dat er in de praktijk geen verhuisrelaties kunnen zijn met deze kernen. Zoals weergegeven in figuur 4, is de A2 corridor tussen Eindhoven en 's-Hertogenbosch leidend in het afbakenen van de marktregio voor GTPB. De snelle bereikbaarheid van GTPB vanuit deze gemeenten (en economische- en woonkernen) via de A2 maakt GTPB een interessante vestigingslocatie.

Figuur 4: Afgebakende marktregio GreenTech Park Brabant



Bron: IBIS, 2022. Bewerking Stec Groep, 2022

4 Ruimte vraag binnen marktregio

4.1 Uitbreidingsvraag op basis van provinciale behoefteraming bedrijventerreinen

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (marktregio) van de beoogde ontwikkeling. Voor het bepalen van de behoefte aan bedrijventerreinen hanteren we een periode van 10 jaar. Uit jurisprudentie blijkt dat dit een gangbare periode is. De behoefte bepalen we door de ruimte vraag binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (en binnen de doelgroep van het plan) te verminderen met het harde planaanbod binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (marktregio).

Op basis van de in hoofdstuk drie bepaalde marktregio stellen we een toegespitste vraagraming op. De marktregio van GTPB valt binnen twee verschillende regio's zoals die zijn opgenomen in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (vastgesteld in september 2022). Hierin wordt gerekend met EIB-scenario's³.

We stellen een toegespitste vraagraming op voor GTPB. We maken gebruik van langjarige regionale prognose van de uitbreidingsvraag, de uitgifte van bedrijventerreinen, het totaal uitgegeven areaal bedrijventerrein en werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de marktregio. Dit om het marktaandeel voor GTPB binnen de genoemde twee regio's te berekenen. We maken de relevante ruimte vraag voor GTPB inzichtelijk voor regio Noordoost-Brabant (gemeenten Vught en Boxtel), vervolgens voor regio Zuidoost-Brabant (gemeenten Best en Oirschot) en uiteindelijk voegen we beide samen.

4.2 Relevante ruimte vraag marktregio binnen Noordoost-Brabant: 3,7 tot 5,5 hectare

Totale toekomstige ruimte vraag in de regio Noordoost-Brabant: 166 tot 225 hectare t/m 2032

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Noordoost-Brabant in de periode 2021 tot en met 2030 is **192 tot 239 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 19,2 tot 23,9 hectare in de periode 2021 tot en met 2030.

In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa **120 tot 169 hectare** in Noordoost-Brabant.

Tabel 3: Uitbreidingsvraag in Noordoost-Brabant in netto hectare

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2021 tot en met 2030		192	239
2031 tot en met 2040		120	169
2021 tot en met 2040		312	409

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant, Stec Groep 2022

³ In opdracht van het ministerie van Economische Zaken (EZK) heeft het EIB een actualisatie en regionalisatie van de bedrijfstakramingen uit de studie 'Ruimte voor economische activiteit tot 2030' uitgevoerd. Voor 18 bedrijfstakken zijn de structurele ontwikkelingen van de toegevoegde waarde en de werkgelegenheid voor de periode 2020-2032 bij een lage en een hoge groeiscenario in beeld gebracht.

PROGNOSE RUIMTEVRAAG VOOR PLANPERIODE VAN 10 JAAR

Voor een gedegen onderbouwing van de te verwachten ruimtevraag in de Ladder is een periode van 10 jaar benodigd, dit conform jurisprudentie. Een prognose t/m 2030 sluit niet aan op de planperiode die nodig is voor de onderbouwing. Voor de beoogde planontwikkeling dienen we uit te gaan van een prognose van de ruimtevraag in de periode 2023 t/m 2032. Hierdoor maken we gebruik van beide tijdsperiodes zoals opgenomen in de provinciale behoefteaming.

Op basis van tabel 3 komen we in de gehele regio Noordoost-Brabant tot een totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de periode 2022 t/m 2040 van circa 310 tot 410 hectare. Hierbij baseren we ons op de volgende jaarlijkse uitbreidingsvraag voor de verschillende periodes:

- Periode 2023 t/m 2030: circa 19,2 tot 23,9 hectare per jaar
- Periode 2031 t/m 2040: circa 12 tot 16,9 hectare per jaar

Om tot een bestemmingsplanperiode te komen van 10 jaar, hanteren wij 8 jaar (2023 t/m 2030) uit periode 2021 t/m 2030 en 2 jaar (2031 t/m 2032) uit periode 2031 t/m 2040. Hiermee komen we uit op de volgende ruimtevraag in de periode 2023 t/m 2032: 178 hectare (EIB-laag) tot 225 hectare (EIB-hoog).

Vertaling regionale ruimtevraag naar mark regio GTPB Noordoost-Brabant: circa 12,5 tot 15,8 hectare

De verwachte ruimtevraag van circa 178 tot 225 hectare in de periode 2023 t/m 2032 beslaat de gehele regio Noordoost-Brabant. Om deze ruimtevraag te vertalen tot de mark regio van het GTPB (gemeenten Boxtel en Vught) verdelen we de uitbreidingsvraag indicatief naar de individuele gemeenten op basis van een verdeelsleutel. We gebruiken daarvoor drie indicatoren: het aandeel in de recente uitgifte van bedrijventerreinen, de totale netto uitgegeven voorraad en het aandeel in werkgelegenheid op bedrijventerreinen.

1. **Aandeel uitgifte bedrijventerreinen:** In de periode 2011-2020 is er in de regio Noordoost-Brabant circa 140 hectare nieuw bedrijventerrein uitgegeven. Hiervan werd circa 9,4 hectare uitgegeven in de gemeenten Vught en Boxtel (bron: IBIS, 2021). Hiermee is het aandeel van de mark regio binnen de regio Noordoost-Brabant op basis van recente uitgifte circa 7%.
2. **Aandeel voorraad bedrijventerreinen:** De totale (netto uitgegeven) bedrijventerreinenvoorraad in de regio Noordoost-Brabant is circa 2.300 hectare. Hiervan ligt circa 156 hectare in de gemeenten Boxtel en Vught (bron: IBIS, 2022). Hiermee is het aandeel van de mark regio binnen de regio Noordoost-Brabant op basis van de totale bedrijventerreinenvoorraad circa 7%.
3. **Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen:** In totaal werken er in de regio Noordoost-Brabant circa 131.500 personen op een bedrijventerrein (bron: LISA 2021). Binnen de gemeenten Boxtel en Vught werken circa 8.500 personen op een bedrijventerrein. Hiermee is het aandeel van de mark regio binnen de regio Noordoost-Brabant op basis van de werkgelegenheid circa 6,5%.

Op basis van bovenstaande parameters schatten we het aandeel van de afgebakende mark regio het GTPB binnen de regionale bedrijventerreinenprognose op circa 7%. Uitgaande van een verwachte ruimtevraag van 166 tot 225 hectare in de gehele regio Noordoost-Brabant, betekent dit een verwachte ruimtevraag in de mark regio voor GTPB van 12,5 tot 15,8 hectare in de periode 2023-2032.

Indicatieve vertaling ruimtevraag naar werkmilieus

De uitbreidingsvraag in de provinciale prognose is vertaald naar vijf typen werkmilieus. Gezien de maximale kavelomvang en beoogde bedrijvigheid op GTPB vertalen we de ruimtevraag op de werkmilieus 'gemengd stedelijk' en 'regulier' ⁴. Uit de behoefteaming blijkt dat in Noordoost-Brabant de vraag het grootst is naar het reguliere segment en grootschalige distributie.

⁴ Voor een uitgebreide analyse van de diverse werkmilieus zoals worden gehanteerd in de provinciale behoefteaming zie bijlage B. GTPB streeft een duurzaam en groen profiel na bij de inrichting van het terrein, kavels en panden. Gezien de toegestane bedrijvigheid vanuit de staat van bedrijfsactiviteiten en de bestemmingsregels in het bestemmingsplan, is het toegestane type bedrijvigheid het best te classificeren in de werkmilieus 'gemengd stedelijk' en 'regulier'.

WERKMILIEU 'CAMPUS' NIET GESCHIKT VOOR BEOOGDE ONTWIKKELING GTPB

Hoewel voor GTPB hoogwaardige bedrijven zijn beoogd die in een campusachtige setting met elkaar samenwerken, komt GTPB qua toegestane bedrijvigheid niet overeen met dit profiel (zie ook bijlage B). Vanuit de prognose wordt het werkmilieu 'campus' voornamelijk gezien als locatie primair gericht op R&D-activiteiten, waarbij ook een sterke koppeling met een onderwijsinstelling op het terrein aanwezig is. Op basis van de staat van bedrijfsactiviteiten wordt gedeeltelijk gestuurd op bedrijven passend binnen de Biobased-economy. De toegestane bedrijfsactiviteiten vallen (binnen de kaders van de provinciale behoefteeraming) binnen de werkmilieus 'gemengd stedelijk' en 'regulier' (zie ook hiervoor bijlage B). In deze Laddertoets bestempelen we GTPB dan qua bedrijvigheid, milieuruimte, ligging en ruimtelijke opzet als 'gemengd stedelijk' en 'regulier' terrein met hoge circulaire, duurzaamheids- en kwaliteitseisen.

Tabel 4: 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
Totaal		192	239

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant, Stec Groep 2022

De indicatieve vertaling van de uitbreidingsvraag naar werkmilieus in de provinciale prognose is opgesteld voor de periode t/m 2030. We gaan er in deze Laddertoets vanuit dat de procentuele verdeling naar de diverse werkmilieus in 2031 t/m 2032 ook gelijk is aan de verdeling voor de periode 2021 t/m 2030.

Ruimte vraag naar 'gemengd stedelijk' en 'regulier' werkmilieu: circa 3,7 tot 5,5 hectare t/m 2032

Op basis van de verdeling naar werkmilieus zien we een aandeel van de relevante werkmilieus 'gemengd stedelijk' en 'regulier' van circa 30% (EIB laag) tot 35% (EIB hoog). Vertalen we deze percentages door naar de totale ruimte vraag binnen de marktregio, dan zien we een ruimte vraag van circa 3,7 tot 5,5 hectare naar 'gemengd stedelijk' en 'reguliere' bedrijventerreinen voor de periode 2023 t/m 2032. Vanuit de provinciale behoefteeraming wordt benadrukt dat de vraag vanuit het EIB-hoog scenario het meest realistisch zal zijn.

4.3 Relevante ruimte vraag marktregio binnen Zuidoost-Brabant: 4,5 tot 9,5 hectare

Totale toekomstige ruimte vraag in de regio Zuidoost-Brabant: 214 tot 360 hectare t/m 2032

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Zuidoost-Brabant voor de periode 2022 tot en met 2030 is **242 tot 376 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 27 tot 42 hectare voor de periode 2022 tot en met 2030.

Voor 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.

Tabel 5: Uitbreidingsvraag in Zuidoost-Brabant in netto hectare

Tijdperiode ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2022 tot en met 2030		242	376
2031 tot en met 2040		100	296
<i>2022 tot en met 2040</i>		<i>342</i>	<i>672</i>

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant, Stec Groep 2022

Op basis van tabel 5 komen we in de gehele regio Zuidoost-Brabant tot een totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen voor de periode 2022 t/m 2031 van circa 340 tot 670 hectare. Dit baseren we op de volgende jaarlijkse uitbreidingsvraag voor de verschillende periodes:

- Periode 2023 t/m 2030: circa 24,2 tot 37,6 hectare per jaar
- Periode 2031 t/m 2040: circa 10 tot 29,6 hectare per jaar

Om tot een bestemmingsplanperiode te komen van 10 jaar, hanteren we 8 jaar (2023 t/m 2030) uit periode 2021 t/m 2030 en 2 jaar (2031 t/m 2032) uit periode 2031 t/m 2040. Hiermee komen we uit op de volgende ruimtevraag in de periode 2023 t/m 2032: 214 hectare (EIB-laag) tot 360 hectare (EIB-hoog).

Vertaling regionale ruimtevraag naar mark regio GTPB Zuidoost-Brabant: 16 tot 27 hectare

De verwachte ruimtevraag van circa 214 tot 360 hectare voor de periode 2023 t/m 2032 beslaat de gehele regio Zuidoost-Brabant. Om deze ruimtevraag uit te kristalliseren tot de mark regio van het GTPB (gemeenten Best en Oirschot) verdelen we de uitbreidingsvraag indicatief naar de individuele gemeenten op basis van een verdeelsleutel. We gebruiken daarvoor drie indicatoren: het aandeel in de recente uitgifte van bedrijventerreinen, de totale netto uitgegeven voorraad en het aandeel in werkgelegenheid op bedrijventerreinen.

1. **Aandeel uitgifte bedrijventerreinen:** In de periode 2011-2020 is er in de regio Zuidoost-Brabant circa 340 hectare nieuw bedrijventerrein uitgegeven. Hiervan werd circa 30 hectare uitgegeven in de gemeente Best en Oirschot (IBIS, 2021). Hiermee is het aandeel van de mark regio binnen de regio Zuidoost-Brabant circa 9%.
2. **Aandeel voorraad bedrijventerreinen:** De totale (netto uitgegeven) bedrijventerreinenvoorraad in de regio Zuidoost-Brabant is circa 3.350 hectare. Hiervan ligt circa 245 hectare in de gemeenten Best en Oirschot (bron: IBIS, 2022). Hiermee is het aandeel van de mark regio binnen de regio Zuidoost-Brabant op basis van de totale bedrijventerreinenvoorraad circa 7%.
3. **Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen:** In totaal werken er in de regio Zuidoost-Brabant circa 180.000 personen op een bedrijventerreinen (bron: LISA 2021). Binnen de gemeenten Oirschot en Best werken circa 13.000 personen op een bedrijventerrein. Hiermee is het aandeel van de mark regio binnen de regio Zuidoost-Brabant op basis van de werkgelegenheid circa 7%.

Op basis van bovenstaande parameters schatten we het aandeel van de afgebakende mark regio het GTPB binnen de regionale bedrijventerreinenprognose op circa 7,5%. Uitgaande van een verwachte ruimtevraag van 214 tot 360 hectare in de gehele regio Zuidoost-Brabant, betekent dit een verwachte ruimtevraag in de mark regio voor GTPB van circa 16 tot 27 hectare in de periode 2023-2032.

Indicatieve vertaling ruimtevraag naar werkmilieus

De uitbreidingsvraag in de provinciale prognose is vertaald naar vijf typen werkmilieus. Gezien de maximale kavelomvang en beoogde bedrijvigheid op GTPB kristalliseren we de ruimtevraag uit op de werkmilieus 'gemengd stedelijk' en 'regulier'⁵. Uit de behoefte raming blijkt dat in Zuidoost-Brabant de vraag het grootst is naar het reguliere segment en grootschalige productie en distributie.

WERKMILIEU 'CAMPUS' NIET GESCHIKT VOOR BEOOGDE ONTWIKKELING GTPB

Hoewel voor GTPB hoogwaardige bedrijven zijn beoogd die in een campusachtige setting met elkaar samenwerken, komt GTPB qua toegestane bedrijvigheid niet overeen met dit profiel (zie ook bijlage B). Vanuit de prognose wordt het werkmilieu 'campus' voornamelijk gezien als locatie, primair gericht op R&D-activiteiten waarbij ook een sterke koppeling met een onderwijsinstelling op het terrein aanwezig is. In lijn met de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' wordt GTPB het best gecategoriseerd in de werkmilieus 'gemengd stedelijk' en 'reguliere' bedrijvigheid.

⁵ Voor een uitgebreide analyse van de diverse werkmilieus zoals worden gehanteerd in de provinciale behoefte raming zie bijlage B.

Tabel 6: 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
Totaal		242	376

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant, Stec Groep 2022

De indicatieve vertaling van de uitbreidingsvraag naar werkmilieus in de provinciale prognose is opgesteld voor de periode t/m 2030. We gaan er in deze Laddertoets vanuit dat de procentuele verdeling naar de diverse werkmilieus in 2031 t/m 2032 ook gelijk is aan de verdeling voor de periode 2021 t/m 2030.

Ruimte vraag naar 'gemengd stedelijk' en 'regulier' werkmilieu: circa 4,5 tot 9,5 hectare t/m 2032

Op basis van de verdeling naar werkmilieus zien we een aandeel van de relevante werkmilieus 'gemengd stedelijk' en 'regulier' van circa 30% (EIB laag) tot 35% (EIB hoog). Vertalen we deze percentages door naar de totale ruimte vraag binnen de marktregio, dan zien we een ruimte vraag van circa 4,5 tot 9,5 hectare naar 'gemengd stedelijk' en 'reguliere' bedrijventerreinen voor de periode 2023 t/m 2032. Vanuit de provinciale behoefteraming wordt nadrukkelijk benadrukt dat de vraag vanuit het EIB-hoog scenario het meest realistisch zal zijn.

4.4 Totale relevante ruimte vraag binnen marktregio: circa 8,2 tot 15 hectare

In paragraaf 4.2 en 4.3 geven we inzicht in de verwachte relevante ruimte vraag voor GTPB op basis van de afgebakende marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied).

De totale relevante ruimte vraag voor GTPB vanuit regio Noordoost-Brabant bedraagt:

- 3,7 tot 5,5 hectare (periode 2023 t/m 2032)

De totale relevante ruimte vraag voor GTPB vanuit regio Zuidoost-Brabant bedraagt:

- 4,5 tot 9,5 hectare (periode 2023 t/m 2032)

Op basis van deze berekeningen schatten we de totale verwachte relevante ruimte vraag naar 'gemengd stedelijke' en 'reguliere' werkmilieus in de marktregio voor GTPB in op circa 8,2 tot 15 hectare voor de periode 2023 t/m 2032.

5 Aanbod binnen marktregio

5.1 Circa 2 hectare relevant planaanbod op bedrijventerreinen binnen de marktregio

Op één bedrijventerrein in de marktregio nog planaanbod beschikbaar

Bij het beoordelen van het relevante (harde) planaanbod in de marktregio houden we rekening met het type planaanbod: sommige bedrijventerreinen hebben een specifieke (bedrijfs)bestemming, waardoor het aanbod op het terrein niet relevant is voor de beoogde doelgroep van de bedrijventerreinontwikkeling GTPB. Het opgegeven planaanbod in de provinciale monitor bedrijventerreinen (IBIS) is als bron gehanteerd, waarbij een verdere verdieping heeft plaatsgevonden op basis van een check bij de Basisregistratie Kadaster (BRK) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Circa 2 hectare relevant planaanbod

We stellen vast dat de gemeenten binnen het marktgebied in totaal beschikken over circa 2 hectare aan hard planaanbod, geschikt om de ruimtevraag van bedrijven naar kleine tot middelgrote bedrijfskavels (tot maximaal 1,5 hectare) op te kunnen vangen.

Tabel 7: Hard planaanbod binnen verzorgingsgebied geschikt voor kavels <1,5 hectare⁶

Gemeente	Plannaam	Type terrein	Netto hectare uitgeefbaar	Geschikt voor beoogde doelgroep	Waarvan in optie	Opmerkingen
Oirschot	De Scheper	Lokaal	2 ha	2 ha	-	-
Totaal			2 ha	2 ha	-	

Bron: IBIS Noord-Brabant, 1-loket, Kadaster, BAG en bureauexpertise Stec Groep, peildatum oktober 2022

5.2 Geen zachte plannen in marktregio

In lijn met de motivering van de Ladder voor de duurzame verstedelijking hoeven alleen harde plannen (met een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan) worden meegewogen in het beschikbare aanbod. Voor de volledigheid hebben we gekeken of er mogelijk op korte termijn zacht planaanbod beschikbaar komt. Binnen de marktregio van het GTPB (de gemeenten Boxtel, Best, Oirschot en Vught) is momenteel geen zacht planaanbod aanwezig. Dit blijkt uit de actuele bedrijventerreinen prognose Noord-Brabant (Bron: provincie Noord-Brabant, 2022).

5.3 Opvang in bestaande voorraad beperkt mogelijk

Opvang in bestaande voorraad op bedrijventerreinen binnen marktregio beperkt mogelijk

In het ruimtelijk verzorgingsgebied (marktregio) worden er 16 bedrijfspanden aangeboden die qua kaveloppervlak⁷ overeen komen met de beoogde kavels op het GTPB (bron: Funda in Business, peildatum oktober 2022). Zie bijlage A voor een meer gedetailleerd overzicht van het relevante bedrijfsaanbod in de marktregio.

⁶ Volgens IBIS Noord-Brabant (2022) is er op verschillende bedrijventerreinen nog uitgeefbaar planaanbod. A) Enkele kavels bedrijventerrein en De Scheper zijn volgens IBIS Noord-Brabant nog 3,7 ha uitgeefbaar. Na een inventarisatie bij het Kadaster en 1-loket blijkt dat dit aanbod lager is, namelijk: circa 2 ha. B) Enkele kavels op bedrijventerrein 't Zand (Oirschot) zijn in het IBIS Noord-Brabant nog uitgeefbaar: circa 2 hectare. Na een check met de BAG en het Kadaster blijkt dit volledige aanbod echter al in privaat eigendom of al in bedrijfsmatig gebruik. Voor de onbebouwde gronden in private eigendom verwachten we niet dat deze gronden beschikbaar komen voor de vrije markt.

⁷ Hierbij hebben we voor het bruto vloeroppervlak (bvo) een handbreedte van 100 tot 10.000 m² gehanteerd.

We schatten in dat de ruimtevraag naar bedrijfsruimte slechts beperkt kan worden opgevangen in de bestaande voorraad. Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de marktregio (de gemeenten Boxtel, Best, Oirschot en Vught) bedraagt circa 1% van de totale voorraad⁸. De totale leegstand in de relevante marktregio is daarmee zeer laag en onder frictieniveau. Een frictieleegstand van circa 5% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte.

De beoogde ontwikkeling die circa 9 hectare (netto) nieuw bedrijventerrein – met kavels van maximaal 1,5 hectare (en uitzonderingen tot 2,0 hectare) – mogelijk maakt, leidt naar verwachting niet tot onacceptabele leegstand in de bestaande voorraad. Sterker nog: de leegstand in de marktregio bevindt zich ver onder frictie, dus enige extra aanbod (leegstand) kan zelfs wenselijk zijn.

Geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geschikt en beschikbaar

Binnen de marktregio van de bedrijventerreinontwikkeling het GTPB zijn vooralsnog geen binnenstedelijke locaties bekend met een omvang van circa 9 hectare netto. Bovendien sluit de beoogde uitbreiding aan op het bestaande bedrijventerrein Ladonk. Deze locatie is volledig uitgegeven en heeft zich al bewezen als passende locatie voor lokale tot regionale bedrijvigheid.

⁸ Het totale bedrijfsaanbod binnen de marktregio bedraagt circa 14.800 m² bvo. Op basis van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) concluderen we dat de totale voorraad bedrijfspanden op bedrijventerreinen binnen de marktregio circa 1.700.000 m² bvo bedraagt. Hiermee bedraagt het leegstandspercentage circa 1%.

6 Conclusies & confrontatie vraag-aanbod

We bepalen de behoefte aan de beoogde ontwikkeling binnen de mark regio op basis van de rekensom: vraag – aanbod = behoefte. We maken hierbij gebruik van de uitkomsten uit voorgaande hoofdstukken.

6.1 In de mark regio is de komende 10 jaar een behoefte aan nieuw bedrijventerreinen van circa 6,2 tot 13 hectare (doelgroep 'regulier' en 'gemengd stedelijk', daarmee aantoonbare behoefte aan ontwikkeling GTPB)

We constateerden het volgende:

- Binnen de mark regio (het ruimtelijk verzorgingsgebied) bestaande uit de gemeenten Boxtel, Best, Oirschot en Vught is een totale ruimtevraag van circa 8,2 tot 15 hectare aan nieuw bedrijventerrein (kleine tot middelgrote bedrijfskavels vallend binnen de werkmilieus 'gemengd stedelijk en regulier') voor de periode tot en met 2032.
- Het relevante planaanbod in de mark regio bedraagt circa 2 hectare.
- De vraag-aanbod confrontatie laat zien dat er een tekort ontstaat aan kleine tot middelgrote bedrijfskavels binnen de mark regio van circa 6,2 tot 13 hectare in de komende 10 jaar. We concluderen dat vraag en aanbod niet in evenwicht zijn. **Om in de ruimtevraag van bedrijven te kunnen voorzien is de behoefte van de ontwikkeling van het GTPB – met circa 9 hectare netto uitgeefbare grond bestemd voor kleine tot middelgrote bedrijfskavels (tot maximaal 1,5 hectare) - aangetoond.**

6.2 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door ontwikkeling GTPB

We constateerden daarnaast dat:

- Bedrijventerreinontwikkeling GTPB past binnen de vraag-aanbodverhoudingen in de bedrijfsruimtemarkt van de mark regio (ruimtelijk verzorgingsgebied). Het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De bedrijfsruimtemarkt binnen de mark regio functioneert goed (er is zelfs sprake van een leegstand onder een gezond frictieniveau) en er is geen passend (alternatief) planaanbod of alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied in de mark regio geschikt en beschikbaar.
- Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied zijn zeer sporadisch aanwezig. In totaal worden zestien bedrijfspanden aangeboden die qua omvang overeen komen met de kavels op de beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein het GTPB.

We concluderen daarom dat de realisatie van de beoogde uitbreiding niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in de mark regio (ruimtelijk verzorgingsgebied). **Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.**

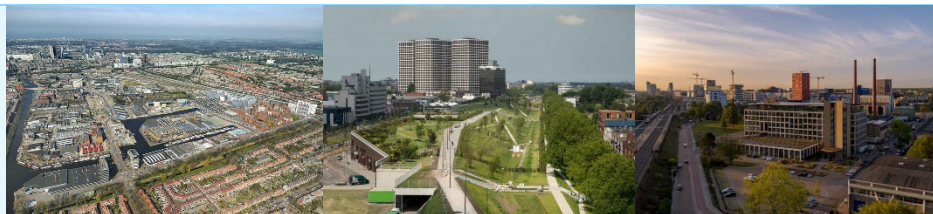
Bijlage A: relevant aanbod bedrijfsvastgoed

Tabel 8: Aanbod bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen in de marktregio*

Gemeente	Adres	Bedrijventerrein	Metrage	Bijzonderheden
Best	De Run 3-5	't Zand	1.600 m ²	
Best	I.B.C. weg 3 H	't Zand	205 m ²	
Best	Bedrijfsweg 55	't Zand	2.250 m ²	
Best	de Waal 21	Breeven	465 m ²	Verschillende units
Best	Zandweg 3	't Zand	1.100 m ²	
Best	Tormentil 1	Heide	2.000 m ²	Verschillende units
Best	de Maas 10	Breeven	1.100 m ²	Verschillende units
Boxtel	Saarten 5 A	Ladonk	565 m ²	
Boxtel	Schouwrooij 29	Ladonk	1.180 m ²	
Boxtel	Korenmolen 22	Ladonk	230 m ²	
Oirschot	De Scheper 309	De Scheper	2.600 m ²	
Vught	Industrieweg 24	De Werf	580 m ²	
Vught	Industrieweg 12 S	De Werf	200 m ²	
Vught	Industrieweg 16 M	De Werf	170 m ²	
Vught	Industrieweg 5 A-B	De Werf	415 m ²	Verschillende units
Vught	Industrieweg 3 H	De Werf	140 m ²	
Totaal			14.800 m²	

Bron: Funda in Business, oktober 2022

Bijlage B: werkmilieus bedrijventerreinen

Gemengd stedelijk		
1. Beschrijving		
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	
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infra
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
	Openbaar vervoer	• Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pré
	Milieucategorie	• Overwegend in de categorie 1, 2 en 3.1
	Kavelomvang	• Gemengd, tot circa één hectare

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant, Stec Groep 2022

Campus		
1. Beschrijving		
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	
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Goede bereikbaarheid over de weg (nabij snelweg) is een pré
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
	Openbaar vervoer	• Minimaal bereikbaar met de bus • Bereikbaarheid via een (metro/trein)station is een sterke pré
	Milieucategorie	• Overwegend in de categorie t/m 3.2 • Bepaalde research and development activiteiten hebben een hogere milieucategorie nodig
	Kavelomvang	• Doorgaans kleiner dan een hectare

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant, Stec Groep 2022

Regulier werkmilieu		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie	
Type bedrijven	B2B; MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten	
Marktregio (reikwijdte)	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)	
Voorbeelden Noord-Brabant	Midden-Brabant Poort Gilze Rijen, Bemmer Laarbeek	
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pré
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is minder relevant
	Openbaar vervoer	• Bereikbaarheid met de bus is een pré
	Milieucategorie	• Overwegend in de categorie 3.1 t/m 4.2
	Kavelomvang	• Vaak een mix van kavels van kleiner dan een hectare en enkele kavels tussen 1 á 2 hectare

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant, Stec Groep 2022

Grootschalige distributie		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten	Distributie, opslag/warehousing, assemblage	
Type bedrijven	E-commerce, logistieke dienstverlening, value added logistics, agrologistiek	
Marktregio (reikwijdte)	Regionaal tot internationaal	
Voorbeeld Noord-Brabant	Vossenbergh-West Tilburg, Borchwerf II A Halderberge	
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer • Max. 5 min van snelwegafslag aan primaire logistieke as
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoederen
	Openbaar vervoer	• Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via ov daarmee in belang gestegen als locatiefactor • Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré
	Milieucategorie	• Overwegend t/m 3.2, incidenteel 4.2 (ADR/chemisch)
	Kavelomvang	• (overwegend) vanaf 3 hectare

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant, Stec Groep 2022

Grootschalige productie

1. Beschrijving

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

2. Locatiekenmerken

	Bereikbaarheid weg	• Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pré
	Openbaar vervoer	• Bereikbaarheid met het OV is van ondergeschikt belang
	Milieucategorie	• Hogere milieucategorieën: 4.1 of hoger
	Kavelomvang	• Overwegend kavels vanaf circa 1 hectare

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant, Stec Groep 2022