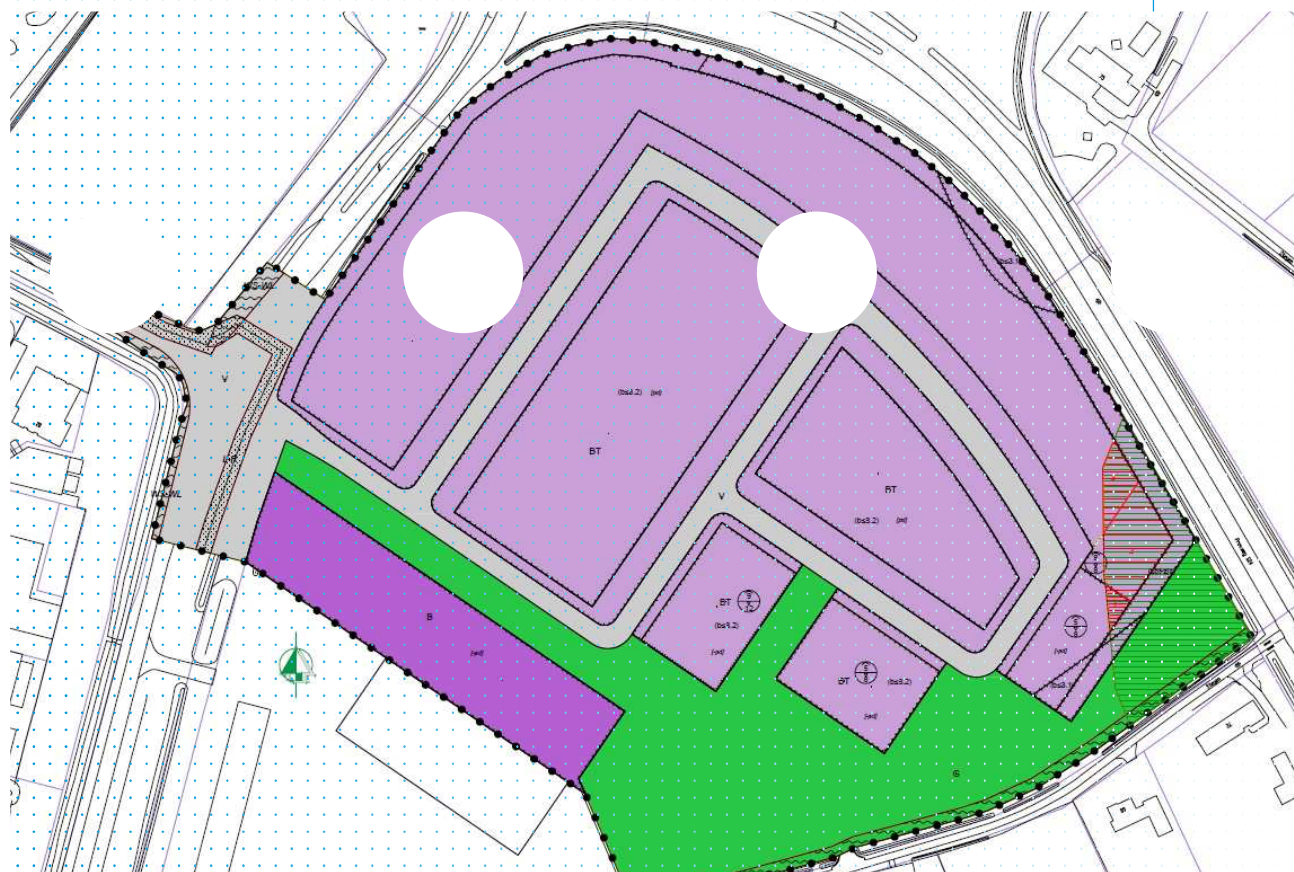




Laddertoets Florapark Asten

Stec Groep aan Gemeente Asten

Peter van Geffen & Juriën Poulussen
5 juli 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
1.3	Marktregio Florapark: Asten, Deurne en Someren	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Toets op de Ladder	7
2.1	Trede 1: Er is een actuele behoefte in het segment van Florapark.....	7
2.2	Trede 2: De behoefte kan niet worden gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied	17
2.3	Trede 3: De locatie is passend ontsloten	19
A.	Toelichting vraagraming	20
A.1	Methodiek.....	20
A.2	Kwantitatieve benadering	20
A.3	Kwantitatieve benadering op basis van lokale werkgelegenheidsgetallen	22

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Asten werkt aan de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein 'Florapark'. Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van 11,2 hectare, waarvan 7,3 hectare netto uitgeefbaar areaal betreft. U wilt op Florapark ruimte bieden aan lokale bedrijvigheid. Al sinds 2008 hebt u namelijk geen uitgeefbaar bedrijventerreinareaal meer op voorraad, terwijl een toenemend aantal ondernemers zich bij u meldt met een ruimtevraag. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan voor Florapark vorig jaar vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit zijn vijf beroepschriften ingediend, waarvan er vier (onder andere) ingaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Op 23 maart jl. oordeelde de Raad van State in een tussenuitspraak dat de Ladder-motivering voor uw bestemmingsplan onvoldoende is. De Raad van State heeft de gemeenteraad in haar tussenuitspraak gelegenheid gegeven om binnen twintig weken de witte vlekken in de Ladder-motivering in te vullen. U hebt ons gevraagd om de ontwikkeling aan de Ladder te toetsen, met inachtneming van de tussenuitspraak van de Raad van State. In deze rapportage leest u onze bevindingen.



Locatieprofiel

Onderstaand zetten we het locatieprofiel voor Florapark uiteen. We beschrijven hierin de locatie en de planologische uitgangspunten voor de ontwikkeling. Dit locatieprofiel dient als uitgangspunt voor de Laddertoets in dit rapport.

Aspect	Toelichting
Ligging	- Florapark ligt ten noordoosten van de kern Asten en ten zuiden van de A67, nabij het voormalige 'Ei van Ommel'. De locatie ligt in de oksel van de Floralaan en de N279 en wordt aan de zuidzijde begrensd door de Stegen en het bestaande bedrijf Prismata; - Aan de westzijde van het plangebied ligt het bestaande bedrijventerrein Nobis. Voorbij de wegen aan de oost- en zuidzijde bevindt zich het landelijk gebied, met diverse woningen aan het historische lint de Stegen.
Bereikbaarheid	- Florapark ligt direct aan de A67 en de N279; - Vanuit de kern Asten kunnen werknemers het bedrijventerrein gemakkelijk per fiets bereiken; - Er komt één ontsluiting van het bedrijventerrein voor auto- en vrachtverkeer via een nieuwe rotonde op de Floralaan, ter hoogte van de Nobisweg. Daarnaast komt er één extra ontsluiting voor langzaam verkeer en als calamiteitenroute aan de Stegen; - Enkele honderden meters van het bedrijventerrein ligt een bushalte met een directe verbindingen naar Helmond en Eindhoven; - Het bedrijventerrein is voor de goederenstromen niet multimodaal ontsloten; er is bijvoorbeeld geen railterminal en er zijn geen kade faciliteiten.
Doelgroepen	- Florapark wordt ontwikkeld voor lokale ondernemers die op hun huidige locatie een groeigrens hebben bereikt en in Asten wensen door te groeien; - Alle branches kunnen op de locatie terecht, met uitzondering van detailhandel, zware en gevaarlijke bedrijvigheid, en zelfstandige kantoren.
Omvang	Florapark heeft een netto omvang van ca. 7,3 hectare netto.
Verkaveling	Kavels worden uitgegeven vanaf 1.000 m², met een maximale omvang van 5.000 m². De verkaveling is flexibel: schakeling of gedeelde verkoop van kavels voor vestiging van één bedrijf is mogelijk.
Uitstraling	- Florapark wordt een modern, zakelijk ogend bedrijvenpark in een parkachtige setting; - In het gebied tussen de woningen aan de Stegen en de bedrijven op Florapark wordt een groene parkzone aangelegd, met waterpoelen, riet, en wandel- en fietspaden.
Planologische uitgangspunten	- De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter, met een afwijkingsbevoegdheid van 10% onder voorwaarden; - Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 van de Staat van de bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarop geldt een afwijkingsbevoegdheid naar milieucategorie 4.1 onder voorwaarden; - Binnen de grenzen van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat is vastgesteld op 7 juli 2009. Daarnaast vigeert ter plaatse van het plangebied het facetbestemmingsplan 'Asten archeologie 2012, dat is vastgesteld op 24 juni 2013; - In de huidige situatie is het plangebied overwegend in gebruik als grasland en (akker)bouwland. Het omvatte een aantal boerderijen met bijbehorende opstallen en erven, waaronder een paardenhouderij. De betreffende opstallen zijn inmiddels gesloopt.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- 2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare ronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- 3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locatie die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”*

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 onder i van het Bro wordt verstaan onder ‘stedelijke ontwikkeling’:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

De Ladder geeft de kaders aan voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen, zoals bestemmings- en inpassingsplannen.

1.3 Marktregio Florapark: Asten, Deurne en Someren

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een sterk lokaal georiënteerde markt. Onderzoek van onder andere PBL (2007) en CBS (2013) wijzen uit dat ca. 90 à 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Circa 65% à 70% van de jaarlijks ca. 65.000 bedrijfsverplaatsingen verhuist ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat:

- Slechts 5% van de bedrijven over de gemeentegrens wil verhuizen, en dus 95% een sterke vestigingsvoorkeur heeft voor de eigen gemeente;
- Ca. 75% van de bedrijven bij verplaatsing binnen een straal van max. 5 kilometer rondom de bestaande vestiging neerstrijkt. Deze nabije verplaatsing hangt vaak nauw samen met onder andere de algemene lokale binding, initiële herkomst van de bedrijfseigenaar, herkomst van werknemers en het primair afzetgebied van het bedrijf;
- Ca. 40% van de bedrijven bij verplaatsing binnen een straal van max. 1 kilometer rondom de bestaande vestiging neerstrijkt.

Dat beeld wordt voor Florapark bevestigd door de reeds afgesloten reserveringsovereenkomsten voor de locatie. Van de 11 bedrijven die een reserveringsovereenkomst hebben afgesloten, met een totaal netto oppervlak van ca. 5,3 ha, is 100% afkomstig vanuit Asten zelf. In het algemeen constateren we dat de doelgroepen van Florapark – reguliere modern-gemengde bedrijvigheid – verhuizen binnen een afstand

van maximaal 10 à 15 kilometer van hun huidige vestiging, met een sterke voorkeur voor de eigen gemeente¹. De voornaamste redenen hiervoor zijn de vaak lokale afzetmarkt van dergelijke bedrijven, de herkomst van de werknemers en de persoonlijke, lokale binding. Daarbovenop geven Astense bedrijven zelf aan dat zij een sterke binding met elkaar hebben en dat zich een cluster heeft ontwikkeld, waarbij gebruik wordt gemaakt van dezelfde leveranciers, dezelfde klanten (samen) bediend worden, de bedrijven profiteren van elkaars kennis en er uitruil is van medewerkers: “de onderlinge verbondenheid als toeleverancier, uitwisseling van gespecialiseerd personeel bij piekmomenten, gebruikmaken van elkaars machines, spuit- en lakstraat, bij productontwikkelingen distributie, maakt dat er sprake is van een sterke verbondenheid met Asten en de verhuisbereidheid laag is”².

We verwachten dat het zwaartepunt van de marktregio met name in de gemeenten Asten en Someren ligt. In de notitie ‘gronduitgiftebeleid De Stegen, Asten’ wordt al opgemerkt dat Florapark is bedoeld om in de huisvestingsbehoefte van bedrijven uit Asten én Someren te voorzien. Daarbij komt dat de gemeenten een economisch samenwerkingsverband hebben, de behoefte voor Florapark in regionaal perspectief onderling is afgestemd met de gemeente Someren³ en dat de afstand tussen Florapark en de bedrijventerreinen in de gemeente Someren relatief beperkt is, zowel fysiek als gevoelsmatig. In de Ladder-afweging nemen we, ten behoeve van een zorgvuldige afweging, ook buurgemeente Deurne mee. Niet alleen ligt Deurne maar enkele kilometers verwijderd van Asten⁴, maar ook geeft de Afdeling in haar tussenuitspraak impliciet aan dat het wenselijk is om ook Deurne in de Ladder-afweging mee te nemen.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u onze bevindingen over de Ladder voor duurzame verstedelijking, op basis van de marktregio Asten, Deurne en Someren. We hanteren in onze opzet de treden van de Ladder, die we één voor één aflopen. Voor de leesbaarheid van het rapport zijn uitgebreidere toelichtingen, bijvoorbeeld op de berekening van de regionale vraag, in de bijlage van dit rapport opgenomen.

¹ Vuistregel op basis van ‘Database Locatiebeslissingen Nederland’(Stec Groep, 2002-heden), ‘Verhuizing van bedrijven en groei van werkgelegenheid’ (Planbureau voor de Leefomgeving, 2007) en bureau-expertise uit vele adviestrajecten; echter: geen ‘harde’ feitelijke radius

² Pouderoyen Compagnons, d.d. 20 juni 2016

³ Bestemmingsplan ‘Asten Bedrijventerrein Florapark 2013’

⁴ Ter concretisering van datgene wat in tussenuitspraak (ECLI:NL:RVS:2016:798) genoemd staat: de afstand vanaf Florapark tot de kern Deurne en bedrijventerreinen in Deurne is >2 km

2 Toets op de Ladder

CONCLUSIE: ER IS LADDERRUIMTE VOOR FLORAPARK

- Er is in de marktregio een vraag van ca. 14,5 a 16,4 hectare in het segment van Florapark, terwijl het geschikte potentiële aanbod ca. 9,93 hectare bedraagt.
- Wanneer we kwalitatieve aspecten meenemen – afgeleid vanuit de reeds getekende reserveringsovereenkomsten – constateren we dat er, vanuit de prognose, een actuele behoefte in de marktregio bestaat binnen de doelgroepen van Florapark van maximaal ca. 7,3 hectare.
- Het leegstandsniveau in de marktregio ligt om en nabij gezond frictieniveau. Er hoeft dan ook geen correctie plaats te vinden op leegstand en er is geen noodzaak om de leegstand in te vullen voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt.
- De ontwikkeling kan niet worden gefaciliteerd op herontwikkelings- of transformatielocaties.
- De locatie is passend ontsloten voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Trede 1: Er is een actuele behoefte in het segment van Florapark

In deze paragraaf besteden we aandacht aan de vraagaanbod-situatie in de marktregio. We concluderen dat er kwantitatief en kwalitatief een actuele behoefte bestaat aan de ontwikkeling van Florapark. We onderbouwen dit kwalitatief mede aan de hand van de concrete bedrijfsvoering en vestigingseisen van de bedrijven die een reserveringsovereenkomst hebben afgesloten. Op dit moment is de uitgifte van netto ca. 5,3 ha van de totaal netto 7,3 ha uitgeefbare grond door middel van reserveringsovereenkomsten.

Provinciale vraagprognose: ca. 14,5 a 16,4 hectare vraag in de marktregio t/m 2025

Uitgangspunt voor de vraagprognose is de geactualiseerde vraagprognose van de provincie Noord-Brabant⁵, zoals ook wordt gehanteerd door de provincie in de diverse regionale programmeringstrajecten. We ramen voor deze Ladder-toets de vraag voor één bestemmingsplanperiode: in dit geval een tienjaarstermijn van 2016-2025. Zie voor een uitgebreide uitwerking van de methodiek en de gehanteerde kengetallen de bijlagen van deze rapportage.

Uit de provinciale prognose blijkt een totale vraag naar bedrijventerreinen in de marktregio voor de genoemde periode van ca. 16,7 a 19,5 ha. We merken daarbij op dat de geraamde vraag meer doelgroepen omvat dan dat zich conform het bestemmingsplan op Florapark kunnen vestigen, zoals detailhandel, zware industrie en zelfstandige kantoren. Deze vraagsegmenten kunnen niet op Florapark terecht. De vraag naar bedrijventerreinen kunnen we, conform de provinciale prognose, differentiëren naar verschillende vraagsegmenten (zoals voorgenoemde vraagsegmenten). Daarom trekken we de vraag vanuit de segmenten die niet op Florapark kunnen landen van de totale provinciale vraagraming af. Op basis hiervan blijft er tot en met 2025 ca. 14,5 a 16,4 ha actuele vraag over binnen de doelgroep en marktregio van Florapark.

Nota bene: de prognose geeft een indicatief beeld van de vraag op regionaal niveau. De prognose is opgesteld op basis van een gesloten model en gaat uit van een volledige match. Dat wil zeggen dat de prognose ervan uit gaat dat de locaties die in de loop der jaren vrijvallen, worden opgevuld door nieuwe vraag. De vraagcijfers uit de prognose zijn daarbij dus een 'extra' vraag, ofwel uitbreidingsvraag.

Natuurlijk zal niet elke vrijvallende m² geschikt zijn voor een andere gebruiker. Immers, niet elke locatie voldoet kwalitatief ook aan de vestigingseisen – ontsluiting, omvang, bouw mogelijkheden, beeldkwaliteit, etc. – van nieuwe ruimtevragers. De prognose laat dit kwalitatieve aspect buiten beschouwing. De kans is hierdoor aanwezig dat de werkelijke vraag groter is dan de prognose, of dat

⁵ Bureau Buiten (2014), bewerking Stec Groep (2016)

tenminste rekening moet worden gehouden met bepaalde schuifruimte om in de tussentijd vrijvallende plekken te kunnen herontwikkelen naar locaties die wel passen bij de vraag. Des te meer, omdat de provinciale prognose minder accuraat wordt, wanneer zij wordt vertaald naar een lokaal schaalniveau. De 'foutmarge' wordt op een lager schaalniveau in feite groter. Dit wordt tevens beaamt door de opsteller van de provinciale prognose⁶.

Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat schaarste in de regio de behoefteraming, zoals deze in de provinciale prognose wordt geraamd, negatief beïnvloedt. Huidige en verleden schaarste in de regio kan effect hebben op de toekomstige vraag, die als gevolg mogelijk onvoldoende in de prognose is meegenomen. In deze casus geeft de gemeente Asten ook expliciet aan dat zij al sinds 2008 geen uitgeefbare bedrijfsgrond ter beschikking had, terwijl er zich wel een vraag voordeed vanuit de markt.

Dit betekent dat we met de door ons geprognosticeerde behoefte uitgaan van een conservatieve benadering. Er bestaat een reële kans dat de daadwerkelijke behoefte gedurende de planperiode groter zal blijken te zijn dan op basis van de provinciale prognose wordt ingeschat.

Tot slot: de prognose raamt de vraag naar formele bedrijfslocaties, op basis van de gegevens op deze locaties. Gemixte werkgebieden (bijv. mix met andere functies) en concreet woonwerkzones zijn bijvoorbeeld niet in de prognose opgenomen. De prognose doet hier dan ook geen uitspraken over.

Kwalitatieve vraag: voornamelijk Astens midden- en kleinbedrijf

De gemeente Asten heeft diverse reserveringsovereenkomsten afgesloten met ondernemers die zich op Florapark wensen te vestigen. Tot op heden is ca. 5,3 hectare van de actuele vraag naar Florapark in een reserveringsovereenkomst geborgd; het betreft een totaal van 11 bedrijven. Hiervoor geldt dat enkel een reserveringsovereenkomst niet direct een actuele vraag naar bedrijventerreinen betekent, zoals de Ladder dat bedoelt. We constateren hieruit wel dat, wanneer alle reserveringsovereenkomsten daadwerkelijk zullen resulteren in een koopovereenkomst, het grootste deel van Florapark bij oplevering al uitgegeven kan worden.

De vraag die vanuit de concrete bedrijven uit de reserveringsovereenkomsten blijkt, komt voort uit de autonome groei van de bedrijven, hieruit voortvloeiende vraag naar productieruimte, groeiende ongeschiktheid van de huidige locatie⁷, en samenvoeging van meerdere locaties tot één vestiging voor een naar de toekomst levensvatbare bedrijfsvoering⁸. De reserveringsovereenkomsten betreffen, op één na, allemaal bedrijven met minstens milieucat. 3, en, op één na, allemaal bedrijven met een omvang van minimaal 3.000 ha. De bedrijven die reeds een reserveringsovereenkomst hebben afgesloten, zijn op dit moment allen gevestigd in Asten. Wanneer we de aard en omvang van de reserveringsovereenkomsten als representatief beschouwen voor de manier waarop de vraag zich manifesteert, concluderen we voor de geprognosticeerde vraag de volgende uitgangspunten:

- Ca. 5-10% van de vragers kan worden gefaciliteerd op een locatie met een maximaal toegestane milieucategorie 2, de overige 90-95% van de vraag heeft behoefte aan een minimaal toegestane milieucategorie 3;
- Ca. 0-5% op een locatie met een niet uit te breiden oppervlak van ca. 1.500 m² of kleiner. De overige 95-100% van de vraag heeft behoefte aan een minimaal kaveloppervlak van 1.500 m² of groter;
- Een correlatie (of negatieve correlatie) tussen bovenstaande twee criteria is niet per definitie aanwezig.

Vanwege de vertrouwelijkheid van de reserveringsovereenkomsten sommen we de specificaties van de individuele reserveringsovereenkomsten – denk aan bedrijfsnaam, omvang en locatie op Florapark – niet in dit rapport op.

⁶ Bureau Buiten (2014). Behoefteraming bedrijventerreinen per subregio.

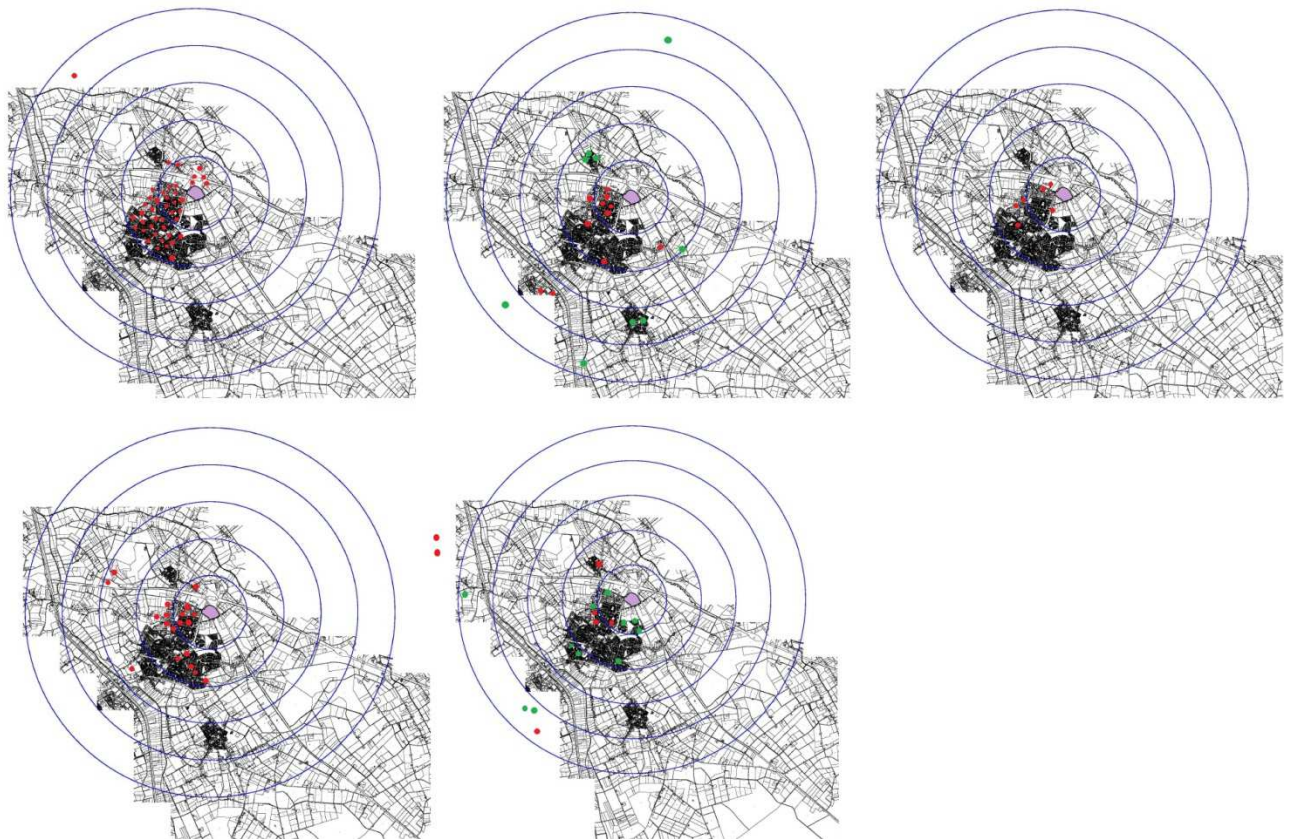
⁷ Bijvoorbeeld een sterk bemoeilijkte bereikbaarheid voor vrachtverkeer door wijziging van de wegenstructuur

⁸ Mede op basis van: Van der Heijden Rentmeesters (juni, 2016). Second opinion beschikbaar aanbod bedrijfsruimte ne bedrijfsterrein.

De ontwikkelbehoefte van de bedrijven ligt in de directe nabijheid van de huidige locatie (lees: in Asten), omdat zij onderdeel uitmaken van een industrieel cluster, stelt Pouderoyen Compagnons⁹ op basis van kwalitatief behoefteonderzoek onder vijf bedrijven waarmee een reserveringsovereenkomst is gesloten. De behoefte vanuit de bedrijven is het resultaat van onder andere een lokale business-to-business-relatie en personeelsbestand die voornamelijk op Asten georiënteerd zijn, zie ook onderstaande afbeeldingen. Het industriële cluster komt tot uiting in:

- Gespecialiseerde toepassingen die onderling uitwisselbaar zijn. Bedrijven maken gebruik van elkaars machines, productielijnen en toepassingen;
- Gespecialiseerd personeel dat onderling uitwisselbaar is. Bedrijven maken gebruik van elkaars personeel;
- Gespecialiseerde toeleveranciers en afzetmarkt zitten geclusterd in Asten;
- Distributie en transport is aanwezig op dezelfde bedrijventerreinen, zodat zoveel mogelijk onnodige transportkilometers worden bespaard.

Figuur: uiteenzetting van business-to-business-relaties (rood) en herkomst werknemers (groen) voor de vijf onderzochte bedrijven, weergegeven op een afstand van 1 t/m 5 kilometer va. Florapark



Bron: Pouderoyen Compagnons

Vraagaanbod-verhouding in de marktregio biedt ruimte voor Florapark

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling dient bij de beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte niet enkel gekeken te worden naar de vraag, maar dient te vraag te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

We constateren dat er tegenover de totale vraag in het segment van Florapark een totaal aanbod in de marktregio bestaat van ca. 12,8 ha. Ook hiervoor geldt echter dat niet het volledige aanbod geschikt is voor

⁹ D.d. 20 juni 2016

de specifieke doelgroepen van Florapark. Hieronder sommen we de bedrijventerreinen in de regio op met uitgeefbare ruimte, de geschikte ruimte voor de doelgroepen van Florapark en lichten we bijzonderheden toe. We baseren ons hierbij op recente kaartbeelden en verkoopinformatie van de gemeenten Deurne en Someren. Locaties die zijn verkocht of in optie zijn uitgegeven, worden niet tot het aanbod meegerekend.

Gemeente	Locatie	Geschikte omvang (in ha)	Toelichting
Deurne	De Binderen	0,70	Eén kavel beschikbaar
	De Binderen-Zuid	0,55	In totaal 6,47 ha beschikbaar, waarvan: • 2,23 ha particulier bezit voor eigen gebruik; • 3,70 ha sterk in mogelijkheden belemmerd door een zone voor milieucat. 2. De overige ruimte is in vorm en lengte/breedte niet opportuun om de vraag naar milieucat. 3 te faciliteren, ook conform de gesloten reserveringsovereenkomsten, zie het kaartbeeld verderop in deze rapportage. Gezien de aanwezige nabijgelegen woningbouw vindt de gemeente het niet wenselijk, en is het niet mogelijk, om de bestemming te verruimen.
	De Bottel	-	In totaal 0,98 ha beschikbaar in een uit te werken bestemming. Hiervoor heeft de gemeente Deurne reeds een plan en is zij project gestart voor de ontwikkeling van woonwerk-units.
	Kranenmortel	1,10	Eén kavel beschikbaar
	Moorveld	5,32	-
	Rijt-Oost	-	-
Somerens	Lage Akkerweg III	0,57	Twee kavels beschikbaar (1.460 m ² ; 4.329 m ²)
	Locatie Van Dijk	1,30	In particulier bezit, maar wel uitgeefbaar
	Sluis XI / Half Elfje	-	-
	't Vaartje	0,39	Eén kavel beschikbaar (3.859 m ²)
	Witvrouwenbergweg	-	In totaal ca. 1,45 ha beschikbaar, echter beperkt tot milieucat. 2, kantoren, dienstverlening en PDV. De gemeente vindt het niet wenselijk om de bestemming te verruimen.
Totaal		9,93	

Een aantal aandachtspunten ten aanzien van bovenstaande tabel in relatie tot de behoefte. In lijn met datgene wat de Ladder vraagt, ramen we de behoefte als de geprognosticeerde vraag minus het beschikbare aanbod:

- Van bovenstaande vraag is ca. 0,3 ha (losse kavels van 1.460 m² en 1.487 m²) beperkt tot niet geschikt voor de doelgroepen van Florapark, wanneer we kijken naar de aard en omvang van de al afgesloten reserveringsovereenkomsten (ca. 95-100% vraag groter dan 1.500 m²);
- Datzelfde geldt voor de Locatie Van Dijk (1,30 ha, Someren), die weliswaar uitgeefbaar is, maar in particulier bezit is. Bovendien is op deze locatie in de huidige situatie nog een (incourante) bedrijfswoning gevestigd, die eerst gesloopt zal moeten worden alvorens tot nieuwbouw over kan worden gegaan. Er is de laatste jaren geen dynamiek geweest rondom deze locatie. Het is onbekend in hoeverre de particuliere eigenaar aanvullende eisen stelt bij de verkoop van de

locatie, en daaropvolgend in hoeverre de locatie daadwerkelijk potentieel kan voorzien in de vraag vanuit het segment van Florapark.

- Daarmee is 1,6 ha van het aanbod (0,3 + 1,30) waarschijnlijk niet geschikt om in de vraag te kunnen voorzien. We constateren hierom dat er, vanuit een zuiver kwantitatieve exercitie een actuele behoefte in de marktregio bestaat binnen de doelgroepen van Florapark van maximaal ca. 6,8 hectare.
- Bovenstaande tabel betreft het aanbod dat zuiver kwantitatief bezien in het gros van de vraag (behoefte aan minimaal milieucat. 3; ca. 90-95%) van de vraag kan voorzien. In het optimale geval – vraag valt aan de bovenkant van de geprognosticeerde bandbreedte; laag aandeel milieucat. 2 in totale vraag; bovengenoemde locaties niet geschikt voor de vraag – bestaat er een maximaal behoefte van ca. 7,3 hectare. Dit berekenen we als volgt:

$$(16,4 - ((5\% * 16,4) + (0\% * 16,4))) - (9,93 - 1,6) = ca. 7,3$$

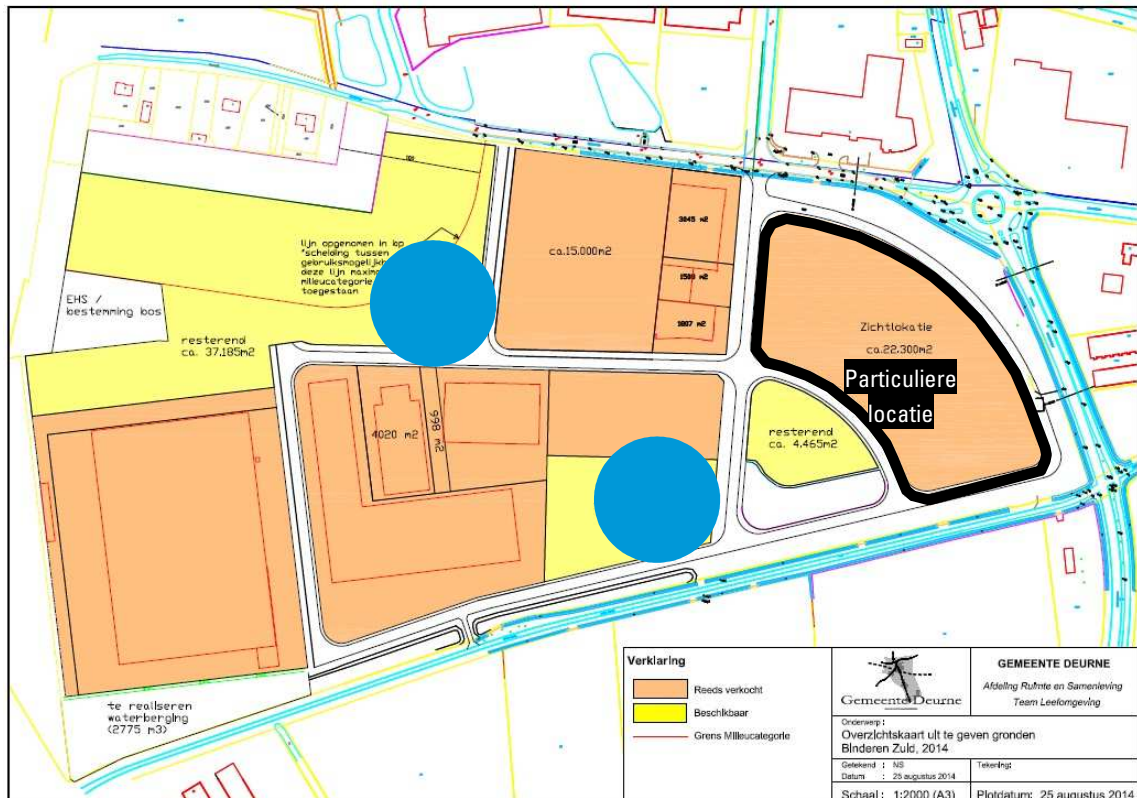
In de berekening hebben we de vraagaandelen aangehouden die we eerder hebben toegelicht aan de hand van de reeds gesloten reserveringsovereenkomsten – 5 à 10% bedrijvigheid dat gefaciliteerd kan worden op bedrijfslocaties met max. milieucategorie 2, en 0 à 5% bedrijven die op een kleinschalige ruimte (< 1.500 m² passen) – zie de toelichting in vorige subparagraaf.

- De gemeente Asten merkt op dat er (niet-gecommuniceerde) milieubeperkingen op de locatie ‘Moorveld’ heersen, onder andere in het kader van de PAS. De gemeente Deurne heeft dit bevestigd noch ontkend. Deze constatering kunnen we dan ook niet eenduidig verifiëren. Hierom rekenen we de locatie mee als aanbod voor de Ladder. Wel constateren we dat zich de laatste jaren geen nieuwe partijen op het bedrijventerrein hebben (kunnen?) vestigen. Indien de locatie inderdaad redelijkerwijs niet meer geschikt is om nieuwe bedrijven te huisvesten, zal o.i. een deprogrammeerstrategie opgesteld moeten worden.
- Nota bene, de gemeenten in de regio stellen op het moment van schrijven samen een nieuwe bedrijventerreinprogrammering vast. Hierin zullen bovenstaande punten en het beschikbare aanbod nader uiteengezet worden.

Hieronder geven we per locatie weer hoe het aanbod is gesitueerd op een kaartbeeld. We doen dit met uitzondering van locaties De Binderen en Kranenmortel. Hiervan ontbreekt een kaartbeeld.

De Binderen-Zuid

Een groot deel van de locatie wordt beperkt in gebruiksmogelijkheden tot milieucat. 2 door nabijgelegen woningen. Hierdoor blijft geen geschikt kavel over (vorm, omvang) om de doelgroepen van Florapark te kunnen faciliteren. Gezien de aanwezige nabijgelegen woningbouw vindt de gemeente het niet wenselijk, en is het niet mogelijk, om de bestemming te verruimen. De bollen op de kaart geven indicatief de locaties aan die op dit moment reeds in optie zijn vergeven (omvang niet per definitie representatief).



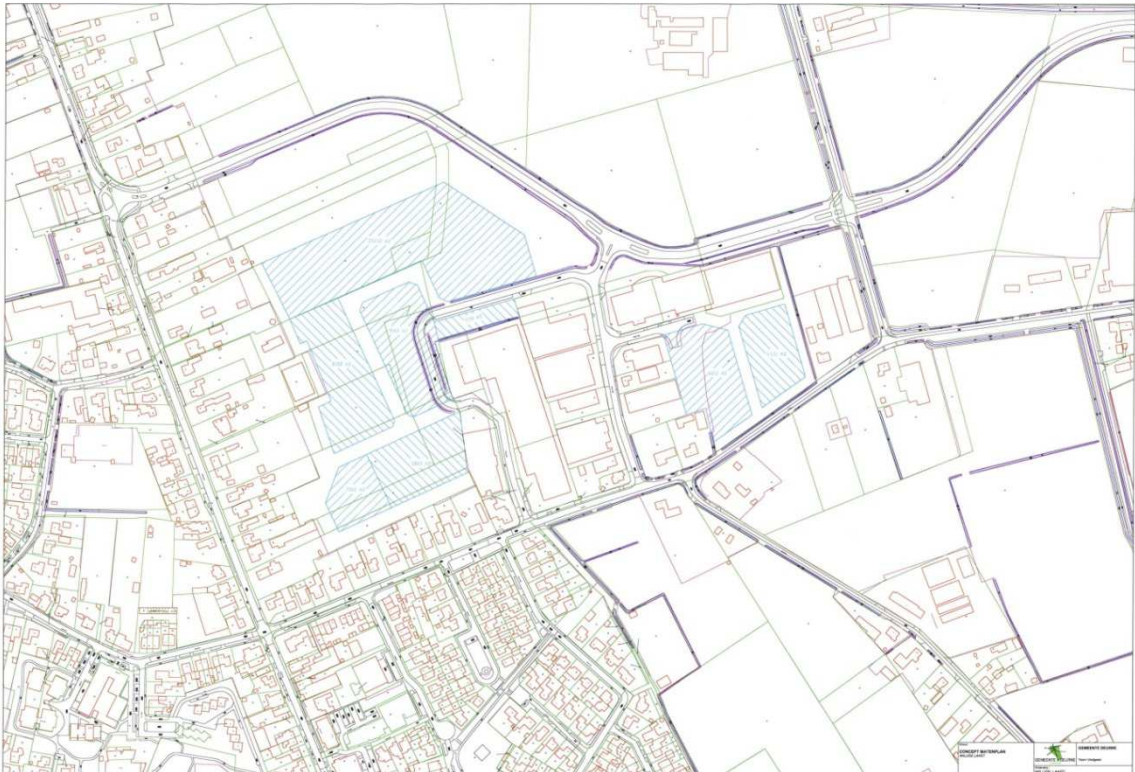
De Bottel

De locatie wordt ontwikkeld voor woonwerk-units. In onderstaande kaart zijn de huidige ontwikkelplannen op de 'vrije' locatie weergegeven. De plannen passen binnen de vigerende bestemming op de locatie.



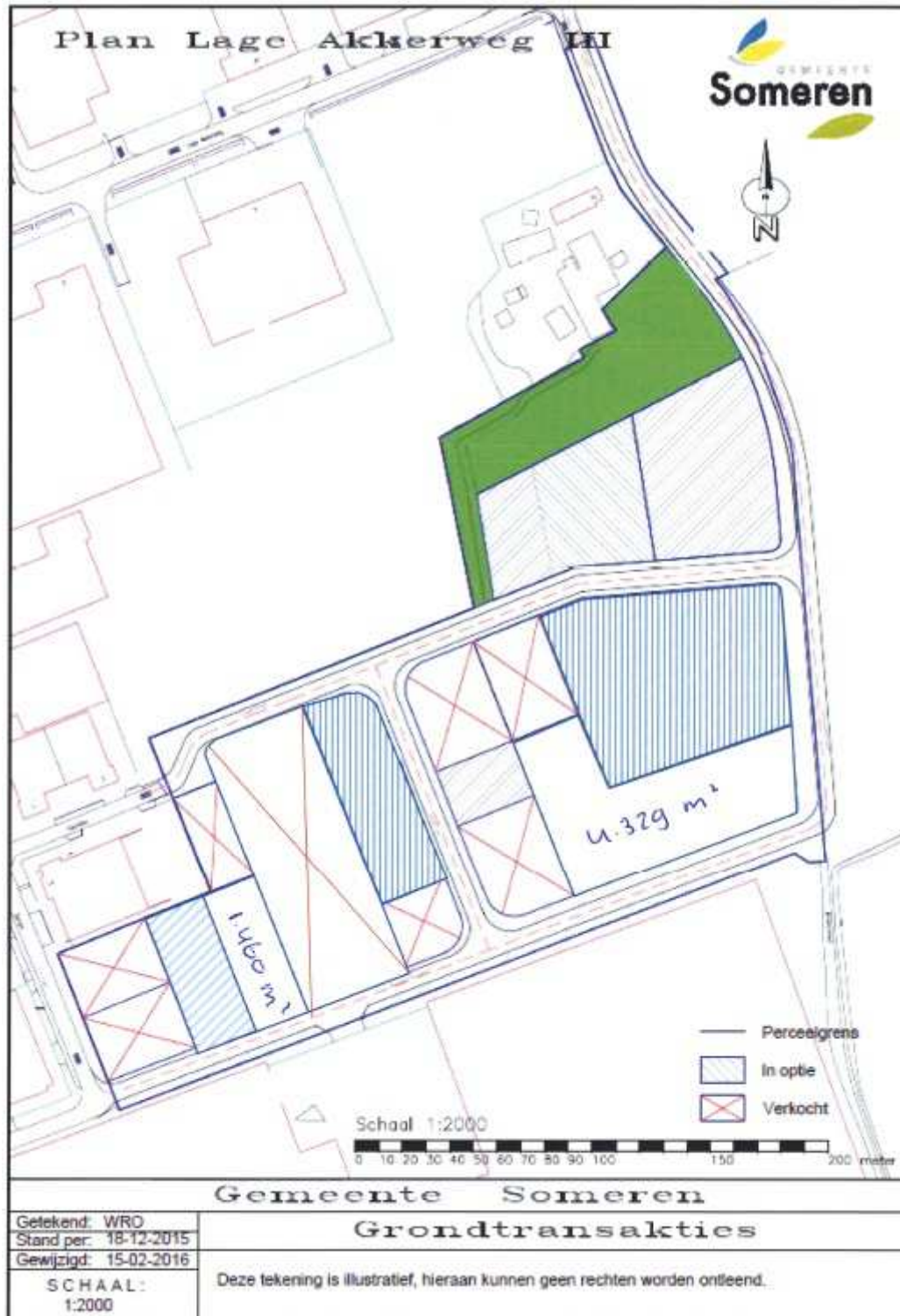
Moorveld

De gemeente Asten merkt op dat er (niet-gecommuniceerde) milieubeperkingen op de locatie 'Moorveld' heersen, onder andere in het kader van de PAS. De gemeente Deurne heeft dit bevestigd noch ontkend. Deze constatering kunnen we dan ook niet eenduidig verifiëren. De locatie hebben we dan ook wel meegenomen als aanbod voor de Ladderafweging. Wel constateren we dat zich de laatste jaren geen nieuwe partijen op het bedrijventerrein hebben (kunnen?) vestigen.



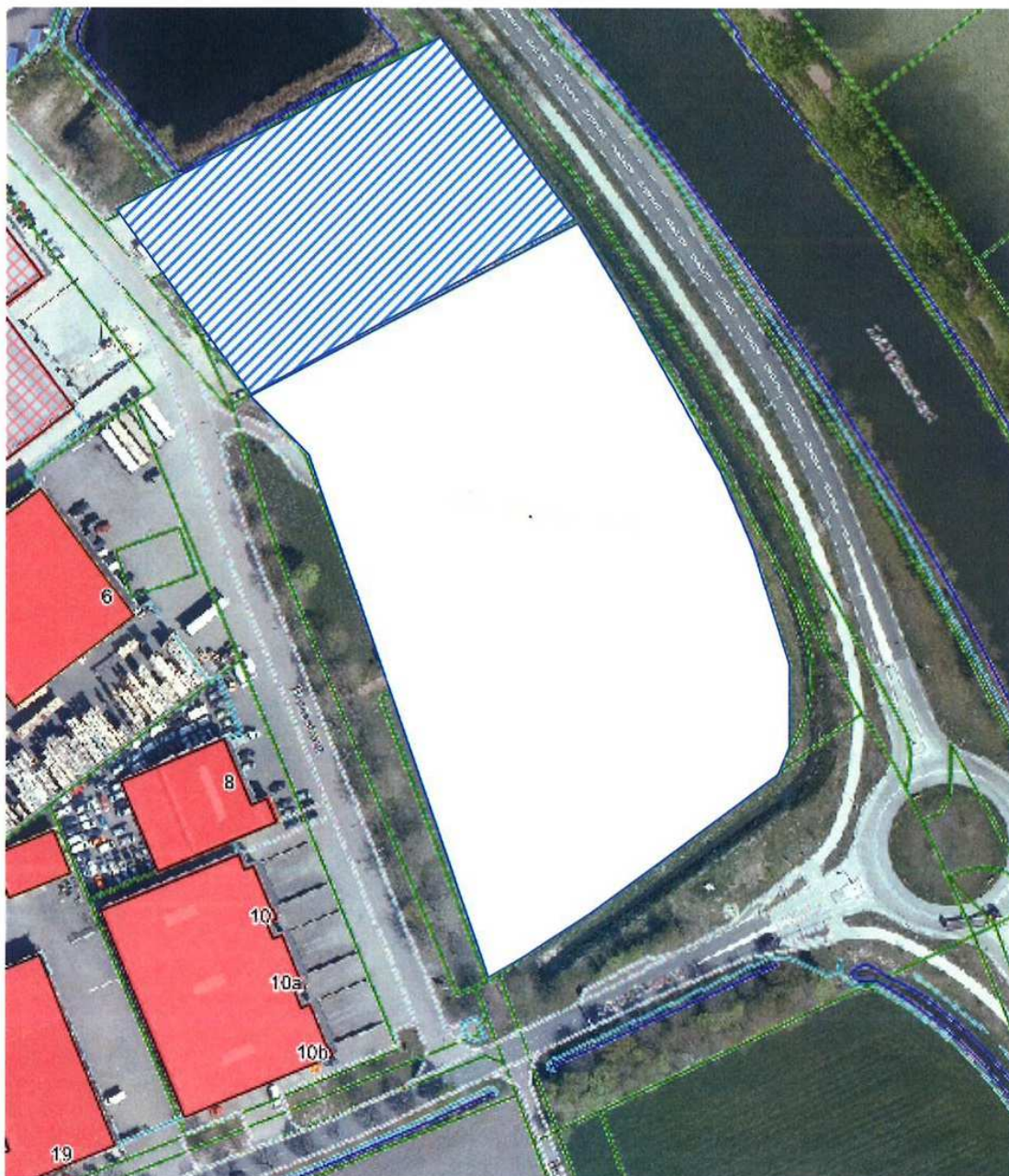
Lage Akkerweg III

Op locatie Lage Akkerweg III zijn twee kavels beschikbaar: één van 1.460 m² en één van 4.329 m².



Locatie Van Dijk

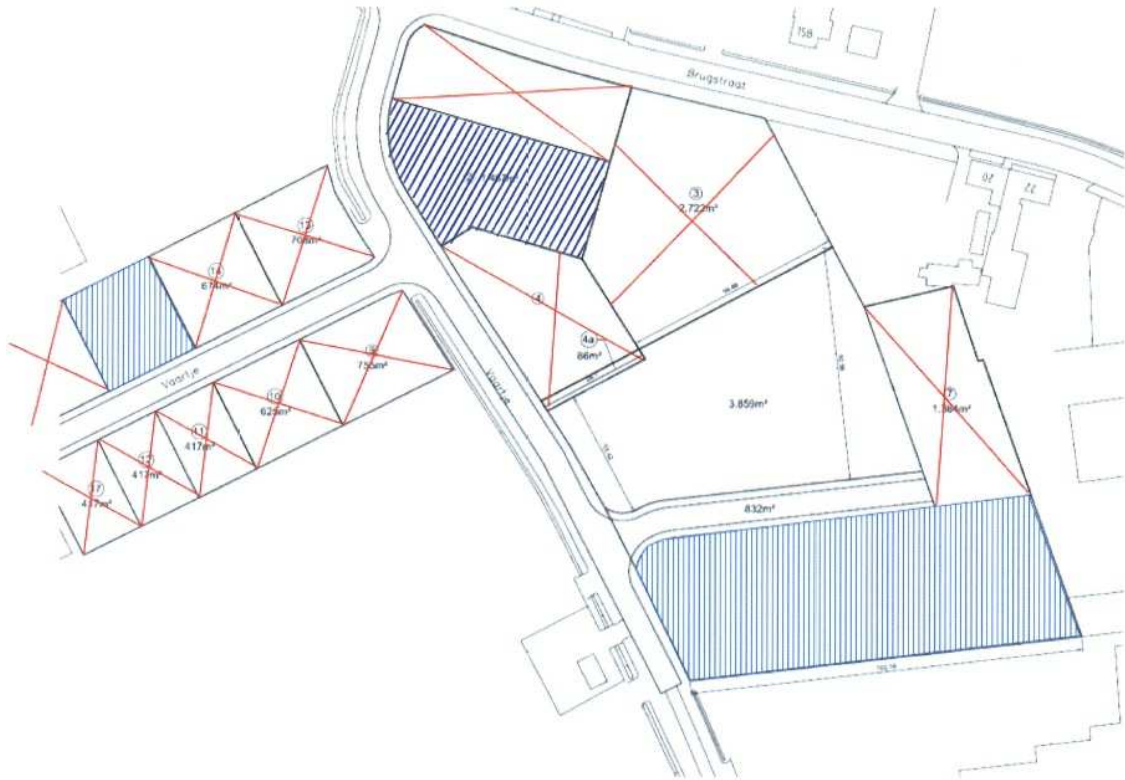
De Locatie Van Dijk is weliswaar uitgeefbaar, maar in particulier bezit. Bovendien is op deze locatie in de huidige situatie nog een (incourante) bedrijfswoning gevestigd, die eerst gesloopt zal moeten worden alvorens tot nieuwbouw over kan worden gegaan. Er is de laatste jaren geen dynamiek geweest rondom deze locatie. Het is onbekend in hoeverre de particuliere eigenaar aanvullende eisen stelt bij de verkoop van de locatie, en daaropvolgend in hoeverre de locatie daadwerkelijk potentieel kan voorzien in de vraag vanuit het segment van Florapark.



't Vaartje

Op locatie 't Vaartje is één kavel beschikbaar van 3.859 m².

LOCATIE VAARTJE I



Een aantal bedrijven met een reserveringsovereenkomst kan niet op andere bedrijfslocaties hun bedrijfsactiviteiten ontplooiën

Een aantal bedrijven dat een reserveringsovereenkomst heeft afgesloten, is onderdeel van de (fijn)metaalindustrie en is afhankelijk van trillingvrije grond om hun productieproces succesvol te ontplooiën. De bedrijven geven aan dat hun productielijnen dermate gevoelig zijn, dat zij al in de huidige situatie zelfstandig zijn gefundeerd om overdracht van trillingen van productielijnen bij hetzelfde bedrijf tot een minimum te beperken. De bedrijventerreinen in Deurne liggen allemaal in de invloedssfeer van de spoorzone (300 a 400 meter), geven de bedrijven aan. Binnen deze straal blijken de productielijnen trillingen te kunnen ervaren, met name van goederentreinen. De bedrijven geven aan dat, gezien de gevoeligheid van de producten en de productielijn, een vestiging op deze locaties geen mogelijkheid is.

DEELCONCUSIE LADDER-TREDE 1

- Er is in de marktregio een vraag van ca. 14,5 a 16,4 hectare in het segment van Florapark, terwijl het geschikte potentiële aanbod ca. 9,93 hectare bedraagt.
- Wanneer we kwalitatieve aspecten meenemen – afgeleid vanuit de reeds getekende reserveringsovereenkomsten – constateren we dat er, vanuit de prognose, een actuele behoefte in de marktregio bestaat binnen de doelgroepen van Florapark van maximaal ca. 7,3 hectare.

2.2 Trede 2: De behoefte kan niet worden gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied

Onderdeel van de Ladder is het grondig verkennen van de opties om de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied te realiseren. In deze paragraaf kijken we naar leegstaand vastgoed en (her)uitgeefbare ruimte op

bestaande bedrijventerreinen in de regio. Naast in bestaand aanbod kan de behoefte mogelijk ook worden opgevangen in de bestaande bedrijfsruimtemarkt, bijvoorbeeld in leegstaand vastgoed en/of op te herstructureren locaties. In deze paragraaf gaan we hier nader op in. We concluderen dat de behoefte niet kan worden gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied en dat de ontwikkeling van Florapark niet leidt tot onaanvaardbare leegstand op andere locaties.

Leegstand in de mark regio om en nabij gezond frictieniveau

Het totale aanbod aan bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in de mark regio bedraagt ca. 130.000 m²¹⁰. De totale uitgegeven ruimte op bedrijventerreinen in de mark regio bedraagt inmiddels ruim 260 ha¹¹. Daaruit maken we op dat de leegstand in de regio om en nabij gezond geacht frictieniveau (= ca. 5%; o.b.v. $130.000 / (260 * 10.000)$) ligt. Frictieleegstand is aanvaardbaar en van belang voor het borgen van een gezonde verhuis- en investeringsdynamiek in de mark regio. Deze constatering komt overeen met eerdere onderzoeken die zijn gedaan naar leegstand in de mark regio door onder andere de gemeente Asten en Berk & Kerkhof makelaars en taxateurs¹². Bij frictieleegstand bestaat er geen noodzaak om actief beleid te voeren richting het bepalen van een lager leegstandspercentage.

Een nadere analyse laat zien dat van de bedrijven die een reserveringsovereenkomst hebben afgesloten, ca. 50% van de locaties vrij op de markt komt. Voor de overige locaties geldt dat zij als nevenvestiging zullen blijven fungeren voor de nieuwe vestiging op Florapark of de woonbestemming van de huidige woonwerklocatie zal blijven gehandhaafd voor de huidige bewoners. Deze invulling past binnen de gemeentelijke beleidskaders. Mede gezien voorgaande, lijkt het ons dat de 'leegstand' die zal ontstaan door bedrijfsverplaatsing aanvaardbaar is en binnen de plantermijn (in ieder geval tot frictieniveau) zal worden ingevuld.

Mogelijkheden tot herstructurering en transformatie

Daarnaast bekijken we of in de vraag naar bedrijfsruimte kan worden voorzien door herstructurering, herontwikkeling of transformatie. Een aantal grootschalige locaties komen potentieel in aanmerking voor herontwikkeling. Het gaat om de volgende plekken:

- Formido-terrein (Asten). Op het Formido-terrein is leegstaand vastgoed beschikbaar voor herstructurering. De panden zijn weliswaar verouderd, maar wellicht door middel van herstructurering geschikt te maken voor het faciliteren van de actuele vraag naar bedrijfsruimte.
We constateren echter dat er momenteel beperkingen op de locatie zitten. Ter plaatse vigeert een bestemming waarin enkel bedrijven met maximaal milieucat. 2, PDV of dienstverlening kunnen vestigen. Dit zijn niet de doelgroepen van Florapark. Bovendien geeft de gemeente aan dat zij deze status wenst vast te houden, omdat het gebied dicht bij een woonomgeving ligt. In de huidige bedrijventerreinenvisie wordt het gebied gezien als GDV/PDV-locatie.
Desondanks is de gemeente actief op zoek naar transformatiemogelijkheden op de locatie. Momenteel ligt er een stedenbouwkundig concept van de ontwikkelaar bij de gemeente, waarin een gedeelte van de locatie wordt geherstructureerd tot woningbouw, mogelijk in combinatie met de zeer lichte bedrijvigheid – niet de doelgroep van Florapark – die onder de vigerende bestemming al mogelijk is. Dat past bovendien in het woonbeleid van Asten, waarvoor de gemeente actief op zoek is naar inbreidingslocaties. De aanvraag is ingediend in januari 2016 en het College heeft reeds positief over deze transformatie besloten in februari 2016. De huidige mogelijkheden voor o.a. bedrijven met maximaal milieucat. 2 worden met de transformatie uit de markt genomen.
- Lauruscomplex (Somerens). Het Lauruscomplex is onderdeel van de herstructurering van bedrijventerrein Sluis XI / Half Elfje. Op dit moment is het complex grotendeels ingevuld en op dit moment ook niet geschikt voor herstructurering of herontwikkeling.

¹⁰ fundainbusiness.nl d.d. 17 juni 2016; afgaande op geen gemiddelde fsi van 0,5

¹¹ IBIS (2016)

¹² D.d. 22 juli 2015

- Hilckmann (Somerens). Het oude terrein van Hilckmann is een groot terrein met relatief weinig bebouwing. De locatie is verouderd en het bestaande bebouwing is in de huidige vorm toegesneden op de vleesverwerkingsindustrie, niet de doelgroepen van Florapark, waar een hoogwaardige uitstraling wordt beoogd. Op dit moment heeft de gemeente Someren geen actieve rol om te komen tot herontwikkeling en is er geen actuele visie die hier aandacht aan geeft.
- De Haspel (Deurne). Deze locatie zal worden herontwikkeld tot PDV-locatie, zoals vastgelegd in het plan 'Ons erf'. De bestaande Praxis en Welkoop krijgen een nieuwe plek en worden uitgebreid.

We constateren daarnaast dat er op korte termijn geen locaties, al dan niet op bedrijventerreinen, vrijkomen om in de vraag te kunnen voorzien. We baseren ons hierbij op informatie van de gemeenten. In het algemeen geldt dat herstructurering, waarbij kavels opnieuw beschikbaar komen voor uitgifte, slechts zeer sporadisch succesvol is. Kosten zijn de voornaamste barrière, maar ook uit onderzoek¹³ blijkt dat bij herstructurering van bestaande locaties vaak slechts zeer beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte. Nogmaals, we constateren dat het leegstandsniveau in de regio niet dwingt tot een actieve herstructurering om de bedrijfsruimtemarkt gezond te houden.

De gemeente borgt zorgvuldig ruimtegebruik in het gronduitgiftebeleid Florapark

Om ook naar de toekomst toe een gezond leegstandsniveau te behalen, zet de gemeente Asten in het 'Gronduitgiftebeleid De Stegen, Asten' stappen voor zorgvuldig ruimtegebruik rondom de uitgifte van Florapark. In het uitgifteproces is expliciet een procedurele stap ingebouwd, waarbij de gemeente samen met de kandidaatvestiger eerst bekijkt of op de bestaande bedrijventerreinen geschikt aanbod is voor de specifieke ruimtevragers. Daarbij wordt tevens geprobeerd concrete afspraken te maken over vrijkomende vertreklocaties.

DEELCONCUSIE LADDER-TREDE 2

- Het leegstandsniveau in de marktregio ligt om en nabij gezond frictieniveau. Er hoeft dan ook geen correctie plaats te vinden op leegstand en er is geen noodzaak om de leegstand in te vullen voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt.
- De ontwikkeling kan niet worden gefaciliteerd op herontwikkelings- of transformatielocaties.

2.3 Trede 3: De locatie is passend ontsloten

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein voldoet prima voor de doelgroepen van Florapark. Het bedrijventerrein ligt aan de N279 en A67 en er komt één ontsluiting van het bedrijventerrein voor auto- en vrachtverkeer via een nieuwe rotonde op de Floralaan, ter hoogte van de Nobisweg. Daarnaast komt er één extra ontsluiting voor langzaam verkeer en als calamiteitsroute aan de Stegen. Daarmee verwachten we dat het gros van het toevloeiend vrachtverkeer niet door de kern Asten hoeft te gaan. Enkele honderden meters van het bedrijventerrein ligt een bushalte met een directe verbinding naar Helmond en Eindhoven. Het bedrijventerrein is voor bedrijfsdoeleinden niet multimodaal ontsloten. Er is bijvoorbeeld geen railterminal en er zijn geen kade faciliteiten. Voor de doelgroep van Florapark is dat echter geen negatief locatie-aspect. Dergelijke bedrijven hebben geen behoefte aan een multimodale ontsluiting.

DEELCONCUSIE LADDER-TREDE 3

- De locatie is passend ontsloten voor de voorgenomen ontwikkeling.

¹³ <https://milieudefensie.nl/publicaties/rapporten/rapport-stogo-remmende-factoren-bij-het-herstructureren-van-bedrijventerreinen>

A. Toelichting vraag

We brengen ten behoeve van dit memo de vraag in beeld voor de gemeenten Asten, Deurne en Someren voor één bestemmingsplantermijn, zoals de Ladder dat vraagt. In dit geval dus de behoefte voor de komende tien jaar: tot en met 2025. We constateren dat er ca. 14,5 à 16,4 ha uitbreidingsvraag voor de doelgroepen van Florapark bestaat in de marktregio.

A.1 Methodiek

We hanteren in onze raming dezelfde methodiek als die in de provinciale prognoses van Noord-Brabant en vele andere provincies wordt gebruikt: de methode BLM. De bedrijfslocatiemonitor (hierna: BLM) van het Planbureau voor de Leefomgeving is een algemeen gangbare en geaccepteerde methode om tot een vraag naar bedrijventerreinen te komen. In de methode worden drie bronnen van de vraag naar bedrijventerreinen onderscheiden:

- Ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen: Het uitgangspunt vormt de ontwikkeling van het aantal banen, met een onderscheid naar economische sectoren.
- Ontwikkeling van de locatietypevoorkeuren. De ontwikkeling van het aandeel van de werkgelegenheid dat op een formeel bedrijventerrein is gevestigd. Het gaat dan onder andere om verplaatsing van bedrijven van/naar woonbebouwing of het buitengebied.
- Ontwikkeling van het terreinquotiënt (het aantal m² netto bedrijventerrein per arbeidsplaats). Indien het ruimtebeslag per arbeidsplaats toeneemt, zal ook de vraag naar bedrijventerreinen toenemen, zelfs als er geen toename van het aantal banen of verplaatsing naar bedrijventerreinen plaatsvindt. Dat geldt ook omgekeerd, bijvoorbeeld door efficiënter ruimtegebruik en automatisering in de industriesector.

A.2 Kwantitatieve benadering

In 2014 heeft de provincie Noord-Brabant een actuele provinciale prognose voor bedrijventerreinen gepresenteerd. Deze prognose vormt de basis voor de regionale bedrijventerreinprogrammeringen, die op dit moment in opdracht van de provincie worden opgesteld. We hanteren als basis voor onze eigen prognose dan ook de provinciale prognose als uitgangspunt.

De provincie deelt de geraamde vraag indicatief in naar de verschillende subregio's in COROP-regio Zuidoost-Noord-Brabant¹⁴. Deze verdeling is gemaakt door dezelfde methodiek voor de provinciale prognose op een lager schaalniveau toe te passen. De gemeente Asten maakt daarbij onderdeel uit van subregio De Peel, samen met de gemeenten Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren. Op basis van de provinciale prognose, stelt de provincie dat in de gehele subregio De Peel per saldo een uitbreidingsvraag bestaat van ca. 26 hectare. Wanneer we dezelfde methodiek toepassen op cijfers de gemeenten Asten, Deurne en Someren concluderen we dat er een actuele vraag in de DAS-gemeenten bestaat van totaal ca. 16,7 ha t/m 2025. We hanteren hierbij exact dezelfde uitgangspunten als de provincie. In onderstaande tabellen zetten we de gehanteerde cijfers uiteen.

We merken daarbij op dat de totaal geraamde vraag meer doelgroepen omvat dan dat zich op Florapark kunnen vestigen. In principe kunnen alle branches op Florapark worden gefaciliteerd, met uitzondering van

¹⁴ Behoefteraming bedrijventerreinen per subregio (Bureau Buiten, bewerking provincie Noord-Brabant, oktober 2014)

detailhandel, zware en gevaarlijke industrie, en zelfstandige kantoren. Daarom trekken we de vraag in deze segmenten van de provinciale vraagraming af. We concluderen op die manier dat er een actuele vraag in de DAS-gemeenten bestaat voor de doelgroepen van Florapark van ca. 14,5 ha t/m 2025.

Tabel 1: Werkgelegenheid in aantal banen per SBI-sector in 2020

SBI-sector	Asten	Deurne	Somer	Totaal
Landbouw	610	870	754	2.234
Delfstoffenwinning	12	2	0	14
Industrie	753	1.479	1.220	3.452
Bouw	534	1.164	937	2.635
Handel en reparatie	1.204	1.921	1.282	4.407
Vervoer en opslag	453	435	325	1.213
Horeca	247	220	213	680
Informatie en communicatie	79	132	122	333
Financiële instellingen	75	239	89	403
Zakelijke dienstverlening	616	1.286	663	2.565
Openbaar bestuur	233	216	177	626
Onderwijs	254	682	331	1.267
Gezondheidszorg	631	2.024	659	3.314
Overige dienstverlening	260	429	291	980
Totaal	5.961	11.099	7.063	24.120

Bron: EIB (2013), in Provincie Noord-Brabant (2014)

Tabel 2: Indices werkgelegenheidsontwikkeling Asten, Deurne en Someren

SBI-sector	2020	2030	2040
Landbouw	75	58	45
Delfstoffenwinning	89	75	63
Industrie	101	85	72
Bouw	96	89	83
Handel en reparatie	102	100	98
Vervoer en opslag	108	110	113
Horeca	104	102	100
Informatie en communicatie	108	109	110
Financiële instellingen	108	103	99
Zakelijke dienstverlening	105	106	107
Openbaar bestuur	98	93	89
Onderwijs	96	91	87
Gezondheidszorg	112	122	133
Overige dienstverlening	111	111	111

Bron: EIB (2013), in Provincie Noord-Brabant (2014), bewerking Stec Groep (2016)

Tabel 3: Ontwikkeling locatievoorkeur per SBI-sector

SBI-sector	2020	2030	2040
Landbouw	1%	1%	1%
Delfstoffenwinning	0%	0%	0%
Industrie	89%	91%	92%
Bouw	47%	47%	47%
Handel en reparatie	51%	53%	54%
Vervoer en opslag	65%	70%	73%
Horeca	10%	10%	10%
Informatie en communicatie	54%	51%	50%
Financiële instellingen	8%	5%	4%
Zakelijke dienstverlening	42%	39%	38%
Openbaar bestuur	3%	3%	3%
Onderwijs	3%	3%	3%
Gezondheidszorg	11%	11%	11%
Overige dienstverlening	14%	14%	14%

Bron: Provincie Noord-Brabant (2014)

Tabel 4: Ontwikkeling terreinquotiënt per SBI-sector

SBI-sector	2020	2030	2040
Landbouw	198	198	198
Delfstoffenwinning	329	345	354
Industrie	172	180	185
Bouw	127	127	127
Handel en reparatie	288	300	306
Vervoer en opslag	408	425	433
Horeca	348	348	348
Informatie en communicatie	43	42	42
Financiële instellingen	67	66	65
Zakelijke dienstverlening	139	136	135
Openbaar bestuur	216	216	216
Onderwijs	216	216	216
Gezondheidszorg	215	215	215
Overige dienstverlening	284	284	284

Bron: Provincie Noord-Brabant (2014)

A.3 Kwantitatieve benadering op basis van lokale werkgelegenheidsgetallen

De ramingsmethodiek van de provincie kunnen we ook toepassen met lokale kerncijfers. Op basis van lokale gegevens over werkgelegenheid per sector in de marktregio¹⁵ hanteren we dezelfde rekenmethodiek als de provinciale prognose om een indicatie te krijgen van de lokale vraag naar bedrijfsruimte. We zetten de gehanteerde cijfers in onderstaande tabellen uiteen.

Bij toepassing van lokale werkgelegenheidscijfers concluderen we dat er een actuele vraag bestaat in De van ca. 16,4 hectare tot en met 2025. Dat is iets meer dan 'top-down' vanuit de provinciale prognose is voorspeld.

¹⁵ Aan de hand van de meest recent beschikbare gegevens van vestigingenregister Helmond (d.d. 1 april 2014)

Wanneer we dezelfde methodiek toepassen op cijfers de gemeenten Asten, Deurne en Someren concluderen we dat er een actuele vraag in de DAS-gemeenten bestaat voor de doelgroepen van Florapark van ca. 16,4 ha t/m 2025.

Tabel 5: Werkgelegenheid op basis van lokale getallen

SBI-sector	Asten	Deurne	Someren	Totaal
Landbouw	870	1.160	1.170	3.200
Delfstoffenwinning	10	0	0	10
Industrie	810	1.560	1.330	3.700
Bouw	560	1.170	1.010	2.740
Handel en reparatie	1.470	2.510	1.560	5.540
Vervoer en opslag	430	610	410	1.450
Horeca	550	490	450	1.490
Informatie en communicatie	80	130	120	330
Financiële instellingen	60	210	70	340
Zakelijke dienstverlening	710	1.630	720	3.060
Openbaar bestuur	280	260	190	730
Onderwijs	290	760	370	1.420
Gezondheidszorg	790	2.590	700	4.080
Overige dienstverlening	300	480	300	1.080
Totaal	7.210	13.560	8.400	29.170

Bron: Vestigingenregister Helmond, per 1 april 2014