

LADDERONDERBOUWING WAREHOUSE SHI ASTEN

20 APRIL 2020



LADDERONDERBOUWING WAREHOUSE SHI ASTEN

20 APRIL 2020

Status:

Eindrapportage

Datum:

20 april 2020

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Werken

Bianca Lemm MSc

Valérie Noordink MSc

Voor meer informatie: Valérie Noordink MSc, vn@stedplan.nl

Review:

Ir. Joris Quaedflieg

In opdracht van:

SHI

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.G.153

Referentie: 2019.G.153 SHI Asten LDV distributiecentrum 200420

INLEIDING	6
MANAGEMENTSAMENVATTING	8
1 LOCATIE EN PLANCONCEPT	11
2 BELEIDSKADER.....	12
3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	13
4 VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN	14
4.1 KWANTITATIEVE VRAAG	
4.2 KWALITATIEVE VRAAG	
5 AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN	19
5.1 KWANTITATIEF AANBOD	
5.2 KWALITATIEF AANBOD	
6 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN	22
6.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
6.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
6.3 RUIMTELIJKE EFFECTEN	
7 BENUTTING VAN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	25

INLEIDING

SHI is een groothandel in non-food concepts en zit nu gevestigd in vier aaneengesloten locaties in de gemeente Asten met in totaal 13.000 m². De afzetmarkt van SHI beslaat de Benelux en Duitsland. Op de huidige locatie kampt SHI met ernstig ruimtetekort door de sterke groei in de afgelopen jaren. In vijf jaar tijd is het aantal werknemers gestegen van 160 naar 235. Daarom wordt momenteel tijdelijke extra opslagruimte gehuurd op locaties in Someren en Deurne, wat niet bijdraagt aan een efficiënte bedrijfsvoering.

SHI wenst naar één locatie te gaan, en daar een nieuw modern distributiecentrum te betrekken. Het bedrijf wil de nieuwe vestiging realiseren aan de Laarbroek in Asten op de locatie waar nu een varkens- en rundveebedrijf is gevestigd. De eigenaar van het varkens- en rundveebedrijf wenst te stoppen en in plaats daarvan komt een elektrotechnisch bedrijf (Heijligers) naast SHI op dit bedrijventerrein. Voor de ontwikkeling van Heijligers is reeds een aanvraag omgevingsvergunning kruimelgevallenregeling gedaan. Deze ligt nu ter beoordeling bij de gemeente Asten. De ontwikkeling van Heijligers is noodzakelijk voor de ontwikkeling van SHI, door de warme sanering van de veehouderij. Hierdoor wordt ook een milieuprobleem op deze locatie opgelost.



FIGUUR 1 DE BEOOGDE NIEUWE LOCATIE AAN DE LAARBROEK IN ASTEN
Bron: Pouderoyen Compagnons, 13 maart 2020

SHI heeft Bureau Stedelijke Planning verzocht een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te stellen voor de beoogde ontwikkeling. Dit rapport toont aan dat de ontwikkeling past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan (gemengde) bedrijventerreinen in de regio. Daarnaast geven wij een onderbouwing van de kwalitatieve behoefte aan logistieke bedrijventerreinen, aansluitend op de bedrijfsvoering van SHI. De locatie heeft op dit moment een agrarische bestemming en is daarmee (deels) gesitueerd buiten het bestaand stedelijk gebied. Dit maakt dat ook een beoordeling van alternatieve binnenstedelijke locaties is vereist.

MANAGEMENTSAMENVATTING

Op de locatie Laarbroek in Asten bestaat het voornemen om een nieuwe vestiging van SHI (een groothandel in non-food concepts) en een elektrotechnisch bedrijf te realiseren. Deze grond is in de huidige situatie bestemd als agrarisch. De varkens- en rundveehouderij die hier nu gevestigd zit, wordt beëindigd. De behoefte aan deze ontwikkeling is onderbouwd middels de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder). Voor het bepalen van de actuele behoefte zijn de gemeenten Asten, Deurne, Helmond en Someren als onderzoeksgebied gehanteerd, omdat binnen deze gemeenten het merendeel van de bedrijfsverhuizingen plaatsvindt.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN >>

- Op basis van de groei van de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied bestaat er een uitbreidingsvraag van ca. **41 tot 78 ha** op bedrijventerreinen.
- Op basis van de historische uitgifte is een vraag berekend voor additionele bedrijventerreinen van ca. **82 ha**.
- Naar verwachting wordt er tot 2030 ca. **2 ha** aan bedrijventerrein getransformeerd.
- De harde plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt ca. **33 ha**.
- Op basis van de verwachte vraag en de plancapaciteit bestaat er in het onderzoeksgebied tot 2030 een behoefte aan 10 tot 51 ha bedrijventerrein.

	VRAAG	TRANSFORMATIE	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Onderkant bandbreedte	41 ha	2 ha	33 ha	10 ha
Bovenkant bandbreedte	82 ha	2 ha	33 ha	51 ha

TABEL 1: KWANTITATIEVE BEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN >>

Behoeftte aan gemengde terreinen

- De vraag naar gemengde terreinen in het onderzoeksgebied bedraagt naar verwachting ca. **33 tot 66 ha** tot 2030.
- De verwachte transformatievraag van gemengde terreinen bedraagt ca. **2 ha**.
- De totale harde plancapaciteit bedraagt voor gemengde terreinen ca. **24 ha**.
- Dit leidt tot een behoefte in het onderzoeksgebied voor gemengde terreinen van ca. **11 tot 44 ha** tot 2030.

	VRAAG	TRANSFORMATIE	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Onderkant bandbreedte	33 ha	2 ha	24 ha	11 ha
Bovenkant bandbreedte	66 ha	2 ha	24 ha	44 ha

TABEL 2: KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN GEMENGDE TERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

Behoeftte aan logistieke terreinen

- Op basis van de prognose van de werkgelegenheid bestaat er in het onderzoeksgebied een vraag van **15 tot 30 ha** aan logistieke bedrijventerreinen tot 2030.
- De harde plancapaciteit voor de logistiek bedraagt ca. **9 ha**.
- Hiermee bestaat er een behoefte van **6 tot 21 ha** aan logistieke bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied tot 2030.

	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Onderkant bandbreedte	15 ha	9 ha	6 ha
Bovenkant bandbreedte	30 ha	9 ha	21 ha

TABEL 3: KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN LOGISTIEKE TERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

- De beoogde ontwikkeling van in totaal 4 ha past in de vastgestelde behoefte in het onderzoeksgebied. Ook is er voldoende behoefte voor gemengde en logistieke terreinen om in de beoogde ontwikkeling te voorzien.
- Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op de beleidskaders. Maatwerk is nodig om dit bestaande, grote bedrijf te laten groeien en de aangewezen bovenregionale bedrijventerreinen bieden hier geen geschikt alternatief voor. Ook sluit het aan op de Visie bedrijventerreinen Asten en Someren, waarin voldoende ruimte voor bedrijven in verschillende ontwikkelingsstadia en voldoende kwalitatieve (schuif)ruimte is benoemd. De huidige schuifruimte in de regio is zeer beperkt. Tot slot past het bij het uitgangspunt uit de Structuurvisie Bedrijventerreinen om nieuwe terreinen aan te leggen als bedrijven door hun maat of schaal nauwelijks mogelijkheden hebben op de bestaande terreinen.
- Bovendien sluit de locatie goed aan op de vestigingscriteria van de bedrijven, de lokale binding van SHI en is de ontwikkeling noodzakelijk voor het functioneren van de bedrijfsvoering van SHI.

INPASSING IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

- De huidige leegstand van bedrijfsruimten in het onderzoeksgebied is ca. 2%. Dit is ver onder de gewenste frictieleegstand van 5 á 6%.
- De omvang van huidig aangeboden panden voldoet niet aan de behoefte van ca. 40.000 m².
- Ook zijn er geen andere (braakliggende) kavels in bestaand stedelijk gebied geschikt en beschikbaar voor de ontwikkeling.

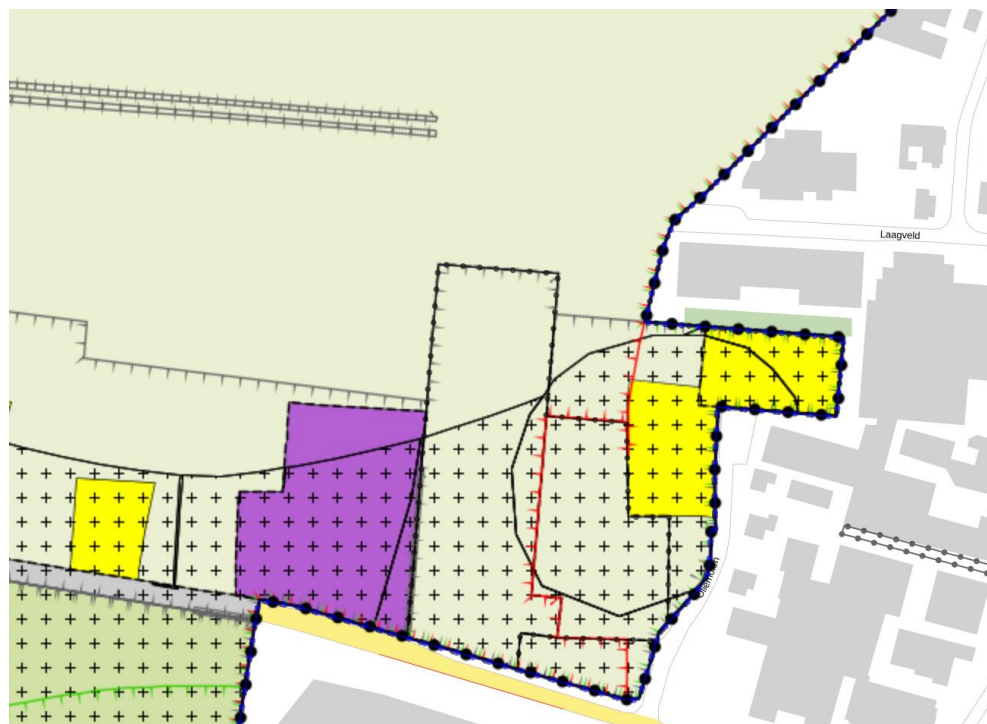
Hiermee bestaat er in het onderzoeksgebied geen alternatief voor de voorgenomen ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling aan de Laarbroek in Asten voldoet aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

1 LOCATIE EN PLANCONCEPT

De projectlocatie ligt in het noordwesten van de gemeente Asten aan de Laarbroek. De locatie ligt op ca. 5 minuten rijafstand van de rijksweg A67 (Eindhoven-Venlo) en de provinciale weg N279 ('s-Hertogenbosch-Horn/Roermond).

De projectlocatie ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Asten 2016 (vastgesteld op 7 augustus 2019) en heeft een agrarische bestemming. Op een deel van de locatie geldt de functieaanduiding intensieve veehouderij. De varkens- en rundveehouderij die nu nog op deze plek gevestigd zitten, worden beëindigd. Hiermee verdwijnen twee milieuhinderlijke bedrijven.

SHI is voornemens om op deze kavel ca. 31.500 m² bedrijfsbestemming te realiseren. Ten zuiden daarvan, op de huidige plek van het varkens- en rundveebedrijf, komt een elektrotechnisch onderhoudsbedrijf met ca. 7.000 m². Hiervoor is reeds een Wabo omgevingsvergunning (kruimelgeval) aangevraagd. Tot slot is nog 1.500 m² voorzien voor de bouwsector. Dit betreffen bestaande nevenactiviteiten bij de melkveehouderij op Oliemolen 3, waar een loods wordt gehuurd. In totaal omvat de ontwikkeling hiermee ca. 40.000 m² bedrijfsbestemming.



FIGUUR 2 UITSNEDE PLANKAART BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBOED ASTEN 2016

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

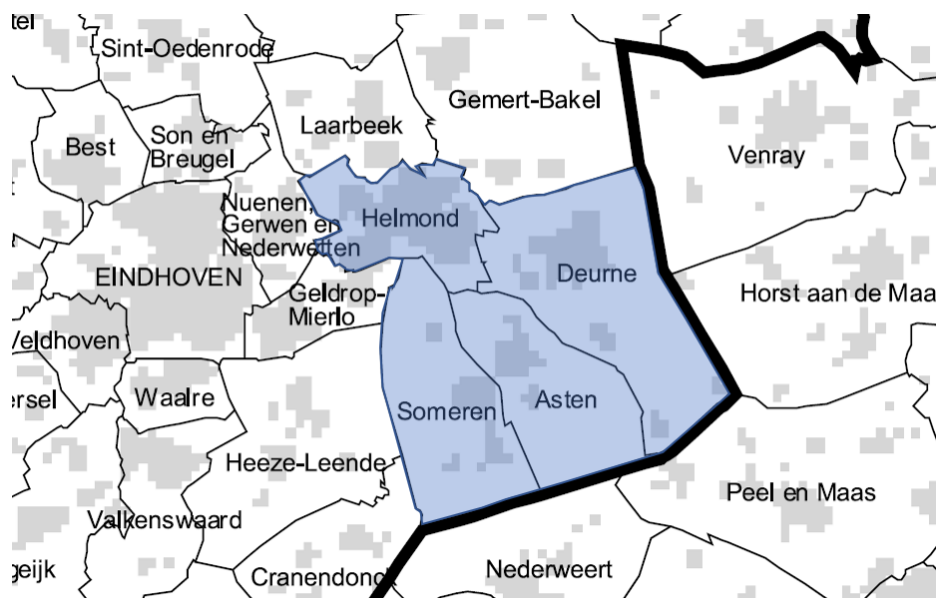
2 BELEIDSKADER

BELEIDSDOCUMENT	RELEVANTE ONDERDELEN
Verordening ruimte Noord-Brabant (2017)	- De provincie hanteert als uitgangspunt dat grote bedrijven niet passen in kernen in landelijk gebied. Bij doorgroei tot een groot bedrijf dat naar zijn aard, omvang en functie niet langer in landelijk gebied past, is verplaatsing gewenst naar een bedrijventerrein in stedelijk concentratiegebied of aangewezen regionaal bedrijventerrein. - Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt. Maatwerk is echter mogelijk; gemeenten hebben een zekere mate van vrijheid om bestaande, grote bedrijven te laten groeien.
Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant (2018)	- Er is in Noord-Brabant een forse vraag naar grote kavels. Zowel vanuit de logistiek, als ook vanuit de industrie. - Zuidoost Brabant erkent de noodzaak om logistiek - met een sterke link naar de Brainport-maakindustrie - beter te faciliteren om de internationale concurrentiekracht te behouden. - Daarnaast staat de locatie Laarbroek in het regionaal omgevingsoverleg op oranje, dat betekent dat het bestemmingsplan opgesteld kan worden zodra er een concrete ontwikkeling aan de orde is.
Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023 (2009)	- De ambities voor de bedrijventerreinen in Asten en Someren zijn: - Een hoge kwaliteit en een modern, dynamisch en duurzaam imago; - Voldoende ruimte en een gevarieerd aanbod voor bedrijven in verschillende ontwikkelingsstadia; - Voldoende kwalitatieve (schuif)ruimte op de bestaande en de nieuwe bedrijventerreinen; - Professionele en innovatieve samenwerking tussen de gemeenten en het bedrijfsleven. - Een schatting van de verwachte ruimtebehoefte voor de komende 15 jaren is gebaseerd op een inschatting van verplaatsingen op de bedrijventerreinen, de wachtlijsten bij de gemeenten en interviews met de ondernemers. Geschat wordt dat er in de gemeente Asten en Someren een gemiddelde vraag van 2 à 3 hectares per jaar is per gemeente.
Structuurvisie Bedrijventerreinen (Asten, 2012)	- Alle bedrijven in de gemeenten Asten en Someren zullen zoveel mogelijk in staat worden gesteld om binnen Asten en Someren in hun ruimtebehoefte te voorzien. - De gemeente moet in principe (nieuwe) mogelijkheden en kansen bieden op nieuw aan te leggen terrein. Primair gaat het daarbij om bedrijven die door hun maat en schaal of door de aard van hun bedrijfsvoering op bestaande terreinen nauwelijks mogelijkheden hebben, ook niet bij herstructurering.

3 AFBKENING ONDERZOEKSGBIED

Voor het afbakenen van het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio (Ruimtelijk Planbureau; Pellenbarg en Van Steen).

Ook in Asten verhuisden bedrijven in de periode 2011-2020 grotendeels binnen de eigen gemeente (Vastgoeddata, 2020). Verder kent Asten een sterke verhuisrelatie met Someren, Helmond en Deurne. Binnen deze vier gemeenten vond 83% van alle verhuisbewegingen in de periode 2011-2020 plaats. Wij hanteren daarom Asten, Deurne, Helmond en Someren als onderzoeksgebied.



FIGUUR 3 AFBKENING ONDERZOEKSGBIED

4 VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN

4.1 KWANTITATIEVE VRAAG

De vraag naar bedrijventerreinen is berekend aan de hand van twee methoden. De eerste methode berekent de vraag op basis van de verwachte werkgelegenheidsgroei, de tweede methode op basis van historische uitgifte.

Prognose werkgelegenheidsgroei

- In het onderzoeksgebied was in 2019 sprake van ca. 32.630 banen in bedrijventerrein gerelateerde sectoren¹.
- In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid in deze sectoren met ca. 13,8% zeer fors gegroeid (jaarlijks ca. 1,3%). Dit betrof een periode met zowel laag- als hoogconjunctuur. Wij hanteren een vergelijkbare groei voor de komende periode.
- Een jaarlijkse groei van 1% betekent dat de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied toeneemt met ca. 3.448 banen tot 2030.
- De terreinquotiënt betreft de ruimte in m² per werkzame persoon op een bedrijventerrein. De terreinquotiënt in bedrijventerreinen gerelateerde sectoren bedroeg in 2018 ca. 227 m² in Zuidoost-Brabant.²
- Hiermee leidt de toename van ca. 3.448 arbeidsplaatsen tot een vraag van ca. 78 ha naar bedrijventerreinen tot 2030.

Prognose provincie Noord-Brabant

- De provincie Noord-Brabant raamt de ontwikkeling van de werkgelegenheid in een laag, midden en hoog scenario. De groei van bedrijventerreinen gerelateerde sectoren³ in het onderzoeksgebied ligt substantieel hoger dan in Nederland: landelijk gezien bleef de werkgelegenheid in deze sectoren de afgelopen tien jaar gelijk. In het Coropgebied Zuidoost-Brabant nam deze met 10% toe en in het onderzoeksgebied met 14%.
- Voor de periode tot 2030 gaan wij daarom uit van het hoge scenario dat uitgaat van een groei van de werkgelegenheid met 0,53% per jaar. Dit ligt fors lager dan de ontwikkeling in de afgelopen periode.
- Een jaarlijkse groei van 0,53% betekent dat de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied toeneemt met ca. 1.810 banen tot 2030.
- Met een terreinquotiënt van 227 leidt dit tot een ruimtevraag van ca. 41 ha aan bedrijventerreinen tot 2030.

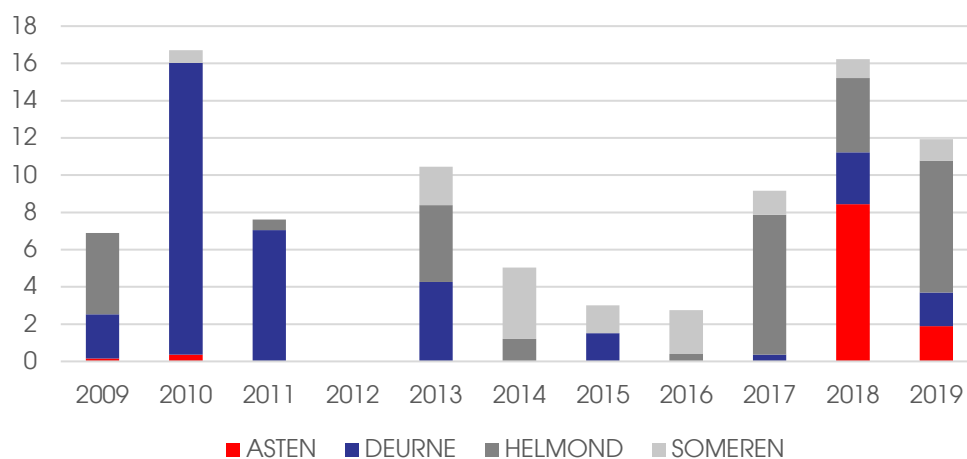
¹ C Industrie, F Bouw, G45 Autohandel, G46 Groothandel, H49 Goederenvervoer, H52 Opslag, J58 Uitgeverijen, N77 Verhuur/Lease roerende goederen, S95 Reparatie

² Provincie Noord-Brabant (2018), Prognose Bedrijventerreinen en Kantoren Noord-Brabant. Gemiddelde van Bouw, handel en reparatie, Industrie (excl. Delfstoffen, nuts & recycling) en Logistiek en groothandel

³ Dit zijn Bouw, handel en reparatie, Industrie (totaal) en Logistiek en groothandel

Historische uitgifte

- In de periode 2009-2019 is in het onderzoeksgebied jaarlijks gemiddeld 8,2 ha aan bedrijventerreinen uitgegeven (Figuur 4). In deze periode was zowel sprake van jaren met hoogconjunctuur als jaren met laagconjunctuur. Per saldo geeft de gemiddelde uitgifte over deze periode dan ook een representatief beeld van de economische situatie in de regio. Dit maakt het mogelijk een extrapolatie toe te passen naar de toekomst.
- Voor de periode tot 2030 resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 82 ha.



FIGUUR 4: HISTORISCHE UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN ONDERZOEKSGBIED

Bron: IBIS

Hiermee bevindt de totale vraag naar bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied zich tussen de 41 en 82 ha tot 2030.

4.2 KWALITATIEVE VRAAG

GEMENGDE BEDRIJVENTERREINEN >>

Een groot deel van de vraag naar bedrijventerreinen is gericht op gemengde bedrijventerreinen. Op deze terreinen wordt een grote diversiteit aan bedrijven en sectoren gehuisvest. Dit type terrein is bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4. In Asten en Someren bestaan alleen gemengde terreinen⁴ en ook in Helmond en Deurne is het overgrote deel gemengd. Van de historische uitgifte in de afgelopen tien jaar, behoorde alleen de uitgifte op het BZOB Terrein tot een ander type terrein.

⁴ Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023 (2009)

De verwachting is dat ook voor de komende periode het overgrote deel van de uitgifte plaatsvindt op gemengde terreinen. Voorzichtigheidshalve hanteren wij een aandeel van 80% van de totale uitgifte.

- Op basis van een uitbreidingsvraag van 41 tot 78 ha, bedraagt de vraag naar gemengde terreinen ca. **33 tot 62 ha** tot 2030.
- Met een totale uitgifte van 82 ha in de periode 2009-2019, bedraagt de verwachte uitgifte op gemengde terreinen ca. **66 ha** tot 2030.

Vestigingscriteria reguliere bedrijven

- **Goed bereikbaar** voor bezoekers, een groot autobereik en voldoende parkeervoorzieningen. Voor zowel Heijligers als SHI geldt een lokale gebondenheid in Asten, mede door de herkomst van de werknemers. Voor Heijligers geldt daarnaast dat deze veel werkzaamheden uitvoert voor lokale bedrijven.
- Ondernemers stellen steeds hogere eisen aan de **kwaliteit van de bedrijfsomgeving en het vastgoed**, onder andere omdat ze steeds meer waarde hechten aan imago. Een goede zichtbaarheid en een hoogwaardige kwaliteit van vastgoed en omgeving horen daarbij.
- Vanuit het oogpunt van kwaliteit en efficiëntie wordt ook **duurzaamheid** steeds belangrijker en dit vraagt om nieuwe moderne huisvesting. Hierbij valt te denken aan duurzame energie, circulariteit en gebruik van duurzame materialen.

LOGISTIEK >>

Het distributiecentrum van SHI valt onder de logistieke sector. Hieronder is de specifieke behoefte aan logistieke terreinen in beeld gebracht.

Prognose werkgelegenheidsgroei

- In het onderzoeksgebied zijn ca. 8.550 banen in de logistiek.⁵
- De werkgelegenheid in de logistiek is in de afgelopen tien jaar met ca. 13,5% gegroeid (jaarlijks ca. 1%). Wij hanteren een vergelijkbare groei voor de komende periode.
- Een jaarlijkse groei van 1% betekent dat de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied toeneemt met ca. 913 banen tot 2030.
- De terreinquotiënt voor de logistiek in Zuidoost Noord-Brabant bedroeg in 2018 ca. 325 m².⁶ Een toename van 913 banen leidt hiermee tot een vraag naar logistieke bedrijventerreinen van ca. **30 ha**.

Prognose EIB

- Het EIB (2019) hanteert twee scenario's voor de economische ontwikkeling in Nederland tot 2030: het behoedzame scenario en het gunstige scenario.

⁵ Dit bestaat uit de sectoren G46 Groothandel, H49 Goederenvervoer en H52 Opslag

⁶ Bron: Provincie Noord-Brabant (2019), Prognose Bedrijventerreinen en Kantoren Noord-Brabant, terreinquotiënt Logistiek en groothandel in Zuidoost Brabant in 2018

- Het gunstige scenario raamt een gemiddelde jaarlijkse groei in de logistiek in Nederland van ca. 0,53%. Dit ligt fors lager dan de ontwikkeling in de afgelopen periode (ook binnen het onderzoeksgebied), waarin sprake was van laag- en hoogconjunctuur.
- Dit groeipercentage leidt tot een toename in het onderzoeksgebied van 472 banen tot 2030.
- Met een terreinquotiënt voor de logistiek van 325 m², leidt deze toename tot een vraag naar logistieke bedrijventerreinen van ca. **15 ha**.
- Ook de provincie Noord-Brabant gaat uit van een sterke stijging van de ruimtebehoefte van de logistiek in Zuidoost Brabant: zij ramen een logistieke uitbreidingsvraag van 70 tot 132 ha in Zuidoost Brabant voor de periode 2018-2030.

De totale kwalitatieve vraag naar logistiek in het onderzoeksgebied bedraagt hiermee naar verwachting 15 tot 30 ha tot 2030.

Vestigingsfactoren

Binnen de logistiek zijn de volgende vestigingsplaatsfactoren van belang:

- **Bereikbaarheid:** binnen de logistiek is de bereikbaarheid de belangrijkste locatiefactor. Een locatie dicht bij de snelweg, in het bijzonder de belangrijke logistieke corridors in het land, is doorslaggevend. Asten ligt aan de corridor Zuidoost, van Eindhoven naar Venlo en Duitsland. Daarnaast wenst 80% van de bedrijven een locatie in de nabijheid van klanten. Asten is centraal gelegen in het afzetgebied van SHI.
- **Arbeidspotentieel:** nabijheid van de werknemers.
- **Grote kavels en bouwhoogte:** het rendement van een bedrijf wordt deels bepaald door de ideale afmetingen. Het grootste deel van de vraag is gericht op grote kavels. Dit betreft vooral de logistieke bedrijven met een nationale afzetmark. Bij voorkeur zijn deze kavels rechthoekig. Daarnaast is een bouwhoogte van minimaal 14 tot 20 meter gewenst vanwege de mogelijkheid tot snelle orderverwerking en efficiënte opslag van goederen.
- **Uitbreidingsmogelijkheden:** om goed in te kunnen spelen op de hoge dynamiek is de aanwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden een pré.
- **Horizontale en verticale logistieke samenwerking** in logistieke netwerken neemt toe. Hierdoor is clustering van toenemend belang. Horizontale samenwerking bestaat uit bedrijven uit dezelfde bedrijfstak, bijvoorbeeld samenwerking tussen vervoerders die hun goederenstromen bundelen. Verticale samenwerking bestaat uit bedrijven in dezelfde keten, van leveranciers, fabrikanten, distributiecentra tot consument.

Naast deze algemene vestigingscriteria, kent SHI enkele specifieke vestigingscriteria:

- Het bedrijf is van oudsher gevestigd in Asten en zeer sterk **lokaal gebonden**.
- Vrijwel alle werknemers komen uit Asten, Someren of de directe omgeving. Voor de voortgang van de bedrijfsvoering en de deskundigheid en ervaring

van het personeel, is het van groot belang dat deze mensen voor het bedrijf behouden blijven. Ook komt de flexibele schil die SHI inzet wanneer nodig, voornamelijk vanuit Van Eijk Logistiek, dat in Asten gevestigd zit.

- De bedrijfsactiviteit van SHI behoort tot milieucategorie 2, maar door de omvang van het bedrijf valt het in milieucategorie 3. Het is daarmee een bedrijf in categorie 3 dat relatief weinig milieuhinder veroorzaakt. Een vestiging op een terrein met milieuhinderlijke bedrijven is daarmee niet gewenst: enerzijds door geurhinder vanuit de omgeving en anderzijds omdat hier zich hier beter een milieuhinderlijk bedrijf kan vestigen.
- **Voldoende parkeercapaciteit** is van groot belang voor logistieke bedrijven en ook voor SHI. Op de huidige locatie bestaan zestig parkeerplaatsen. SHI heeft er momenteel ca. 120 nodig.
- Ook heeft SHI behoefte aan een **ruime kavel** waar voldoende ruimte is voor bijvoorbeeld logistieke manoeuvreerruimte.
- De **A67** is een belangrijke logistieke as voor SHI. De afstand tot deze snelweg is van groot belang, aangezien dit een belangrijke logistieke corridor is naar Venlo en Duitsland. De Benelux en Duitsland zijn de belangrijkste afzetmarkten van SHI.

5 AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN

5.1 KWANTITATIEF AANBOD

Plancapaciteit

Voor de Ladder dient al het aanbod waarvoor een (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld meegenomen te worden als harde plancapaciteit. Aanbod waarvoor nog geen (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld geldt als zacht. Of en wanneer het zachte aanbod ontwikkeld wordt is onzeker.

Op dit moment is er ca. 33 ha aan harde plancapaciteit op bedrijventerreinen (Figuur 5). Daarnaast is er ca. 90 ha zacht planaanbod. Dit bestaat met name uit zachte plancapaciteit op BZOB Bos in Helmond (60 ha).

GEMEENTE	HARDE PLANCAPACITEIT
Asten	1,0
Deurne	10,0
Helmond	18,7
Someren	3,1
Totaal onderzoeksgebied	32,8

FIGUUR 5 HARDE PLANCAPACITEIT ONDERZOEKSGBIED

Bron: Integrale Monitor Werklocaties Provincie Noord-Brabant; IBIS (2019)

Transformatie en herstructurering bedrijventerreinen

In het onderzoeksgebied zijn plannen voor de transformatie van 1,6 ha bedrijventerrein:

- Op het gemengde terrein Derpsestraat in Deurne wordt ca. 1,6 ha getransformeerd naar woningen.⁷
- Naar verwachting zijn er ook in Helmond transformaties van bedrijventerreinen. Deze zijn nog niet meegenomen in deze ladderonderbouwing en zullen leiden tot een hoger uitvallende vraag.

Indien hiermee bestaande bedrijven zich moeten verplaatsen, leidt dit tot een vervangingsvraag.

Huidig aanbod

Momenteel wordt in het onderzoeksgebied ca. 124.000 m² bestaande bedrijfsruimten aangeboden.⁸ De leegstand betreft hiermee ca. 1,5% van de totale voorraad. Een frictieleegstand van ca. 5% à 6% wordt over het algemeen gezien als

⁷ <https://www.ed.nl/de-peel/na-15-jaar-finishlijn-in-zicht-voor-plan-derpsestraat-deurne-br~afa0e9f6/>

⁸ Bron: Funda in Business, meetmoment 16 maart 2020.

een gezonde leegstand die nodig is voor een noodzakelijke investerings- en verhuisdynamiek. Hiermee is het huidige aanbod niet beschikbaar om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien en duidt dit op een krappe marktsituatie en een tekort aan bedrijventerreinen.

5.2 KWALITATIEF AANBOD

AANBOD GEMENGDE TERREINEN >>

De totale harde plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt ca. 32,8 ha. Van de terreinen waar harde plancapaciteit bestaat, behoort alleen het BZOB Terrein niet tot een gemengd terrein. Dit is namelijk een bovenregionaal bedrijventerrein bestemd voor grootschalige industriële-, logistieke- en groothandelsbedrijven. Hiermee bedraagt de harde plancapaciteit op gemengde terreinen in het onderzoeksgebied ca. **23,8 ha**.

LOGISTIEK AANBOD >>

Alle bedrijventerreinen in Asten en Someren hebben een gemengd profiel en kennen daarmee geen specifieke profilering. Hier bestaan ook geen plannen voor nieuwe of uitbreiding van logistieke bedrijventerreinen. Tevens zijn de terreinen met harde plancapaciteit verder van de A67 gelegen en is er op veel terreinen geen 20.000 m² bebouwing mogelijk. In Helmond bestaat 9 ha aan harde plancapaciteit op het BZOB terrein, een bovenregionaal bedrijventerrein bestemd voor grootschalige industriële-, logistieke- en groothandelsbedrijven. Hiermee is de harde plancapaciteit voor logistiek **9 ha**.

GEMEENTE	BEDRIJVENTERREIN	HARDE PLAN-CAPACITEIT	BEOORDELING GESCHIKTHEID LOGISTIEK
Asten	Florapark	1,0	Bestemd voor lokale ondernemers als uitbreidingsruimte.
Deurne	De Binderen Zuid Fase 2	3,5	Gemengd terrein en ligging verder van A67.
Deurne	De Binderen Zuid Fase 1	1,0	Gemengd terrein, ligging verder van A67 en geen 20.000 m ² bebouwing mogelijk.
Deurne	De Bottel	0,5	Gemengd terrein, ligging verder van A67 en geen 20.000 m ² bebouwing mogelijk.
Someren	BT Witvrouwenbergweg	1	Gemengd terrein, ligging verder van A67 en geen 20.000 m ² bebouwing mogelijk.
Someren	Lage Akkerweg III	0,9	Gemengd terrein, ligging verder van A67 en geen 20.000 m ² bebouwing mogelijk.
Someren	Locatie Van Dijk	1,0	Gemengd terrein, ligging verder van A67 en geen 20.000 m ² bebouwing mogelijk.
Someren	Sluis XI/Half Elfje	0,4	Gemengd terrein, ligging verder van A67 en geen 20.000 m ² bebouwing mogelijk.
Deurne	Kranenmortel	1	Gemengd terrein, ligging verder van A67 en geen 20.000 m ² bebouwing mogelijk.

Deurne	Moorveld	4,0	Gemengd terrein, bouwgronden van 1.000 tot 5.000 m ² , daarmee is de omvang van de kavels te klein.
Helmond	BZOB Terrein	9,0	Bovenregionaal bedrijventerrein bestemd voor grootschalige industriële-, logistieke- en groothandelsbedrijven. Geschikt voor hoge milieucategorieën.
Helmond	BP Schooten	1,0	Geschikt voor de hoogwaardige industrie en kantoorachtige bedrijven, ligging verder van A67 en geen 20.000 m ² bebouwing mogelijk.
Helmond	De Weijer West	0,8	Autoboulevard, fijnmetaal- en spuitgietsbedrijven, ligging verder van A67 en geen 20.000 m ² bebouwing mogelijk.
Helmond	De Weijer Oost	2,5	Autoboulevard, fijnmetaal- en spuitgietsbedrijven en ligging verder van de A67.
Helmond	Hoogeind	1,7	Gemengd bedrijventerrein, aan de randen woon/werk combinaties en de perifere detailhandelslocatie van Helmond. Daarnaast ligging verder van de A67 en geen 20.000 m ² bebouwing mogelijk.
Helmond	Rijpelberg	0,2	Gemengd terrein, ligging verder van A67 en geen 20.000 m ² bebouwing mogelijk.
Helmond	Groot Schooten	3,5	Maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Schooten waar o.a. ook de Automotive Campus is gevestigd. Het is geschikt voor hoogwaardige industrie en kantoorachtige bedrijven. Het ligt verder van de belangrijke logistieke as A67.

Bron: Monitor Werklocaties Noord-Brabant en IBIS bedrijventerreinen, beoordeling geschiktheid logistiek Bureau Stedelijke Planning

Het BZOB Terrein is bestemd voor grootschalige bedrijven met een milieuhindercategorie van 3 tot 5. Hiermee is het terrein met name bestemd voor bedrijven in hoge milieucategorieën. Logistiek valt weliswaar in categorie 3.2, maar gezien de substantiële geconstateerde behoefte aan HMC-terreinen, kan deze ruimte beter benut worden voor bedrijven met meer milieubelasting. Zo bestaat er alleen al voor milieucategorie 5 en hoger ca. 14 tot 24 ha behoefte in Zuidoost-Brabant.⁹ Tot slot is de geurhinder van de gevestigde mestverwerkers niet wenselijk voor de bedrijfsvoering van SHI, kent het terrein een grotere afstand tot de A67 en is de afstand voor de huidige werknemers ook groter.

⁹ Provincie Noord-Brabant (2018), Prognose Bedrijventerreinen en Kantoren Noord-Brabant

6 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

6.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

- Op basis van de groei van de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied bestaat er een uitbreidingsvraag van ca. **41 tot 78 ha** op bedrijventerreinen.
- Op basis van de historische uitgifte is een vraag berekend voor additionele bedrijventerreinen van ca. **82 ha**.
- Naar verwachting wordt er tot 2030 ca. **2 ha** aan bedrijventerrein getransformeerd.
- De harde plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt ca. **33 ha**.
- Op basis van de verwachte vraag en de plancapaciteit bestaat er in het onderzoeksgebied tot 2030 een behoefte aan 10 tot 51 ha.

	VRAAG	TRANSFORMATIE	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Onderkant bandbreedte	41 ha	2 ha	33 ha	10 ha
Bovenkant bandbreedte	82 ha	2 ha	33 ha	51 ha

TABEL 4: KWANTITATIEVE BEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

6.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE

BEHOEFTE GEMENGDE TERREINEN >>

- De vraag naar gemengde terreinen in het onderzoeksgebied bedraagt naar verwachting ca. **33 tot 66 ha** tot 2030.
- De verwachte transformatievraag van gemengde terreinen bedraagt ca. **2 ha**.
- De totale harde plancapaciteit bedraagt voor gemengde terreinen ca. **24 ha**.
- Dit leidt tot een behoefte in het onderzoeksgebied voor gemengde terreinen van ca. **11 tot 44 ha** tot 2030.

	VRAAG	TRANSFORMATIE	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
	33 ha	2 ha	24 ha	11 ha
	66 ha	2 ha	24 ha	44 ha

TABEL 5: KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN GEMENGDE TERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

LOGISTIEKE BEHOEFTE >>

- Op basis van de prognose van de werkgelegenheid en van het EIB, bestaat er in het onderzoeksgebied een vraag van **15 tot 30 ha** aan logistieke bedrijventerreinen tot 2030.
- De harde plancapaciteit voor de logistiek bedraagt ca. **9 ha**.
- Hiermee bestaat er een behoefte van **6 tot 21 ha** aan logistieke bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied tot 2030.

	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Onderkant bandbreedte	15 ha	9 ha	6 ha
Bovenkant bandbreedte	30 ha	9 ha	21 ha

TABEL 6: KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN LOGISTIEKE TERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

CONCLUSIE >>

- De beoogde ontwikkeling van in totaal 4 ha past in de vastgestelde behoefte in het onderzoeksgebied. Ook is er voldoende behoefte voor gemengde en logistieke terreinen om in de beoogde ontwikkeling te voorzien.
- Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op de beleidskaders. Maatwerk is nodig om dit bestaande, grote bedrijf te laten groeien en de aangewezen bovenregionale bedrijventerreinen bieden hier geen geschikt alternatief voor. Ook sluit het aan op de Visie bedrijventerreinen Asten en Someren, waarin voldoende ruimte voor bedrijven in verschillende ontwikkelingsstadia en voldoende kwalitatieve (schuif)ruimte als ambities noemt. De huidige schuifruimte in de regio is zeer beperkt. Tot slot past het bij het uitgangspunt uit de Structuurvisie Bedrijventerreinen om nieuwe terreinen aan te leggen als bedrijven door hun maat of schaal nauwelijks mogelijkheden hebben op de bestaande terreinen.
- Bovendien sluit de locatie goed aan op de vestigingscriteria van de bedrijven, de lokale binding van SHI en is de ontwikkeling noodzakelijk voor het functioneren van de bedrijfsvoering van SHI.

6.3 RUIMTELIJKE EFFECTEN

De voorziene ontwikkeling zal niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van de bestaande bedrijventerreinen en is daarmee planologisch acceptabel. SHI laat in totaal ca. 12.000 m² bedrijfsruimte en 2.200 m² kantoor achter.

Dit betreffen courante bedrijfspanden die goed ontsloten zijn. Ook gezien de huidige interesse naar bedrijventerreinen die bij de gemeente Asten is aangegeven, is de verwachting dat deze panden snel opgevuld worden. Aangezien de krapte op

de bedrijfsruimten markt met een leegstand van slechts ca. 1,5% is het wenselijk dat er nieuw aanbod op de markt komt. SHI wordt op de huidige locatie beperkt in hun groeiambities. Het beschikbaar komen van nieuw aanbod is daarom planologisch wenselijk.

7 BENUTTING VAN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Ladder vereist dat als er sprake is van een behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling hier niet mogelijk is, is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Binnen het onderzoeksgebied is in het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre er locaties beschikbaar zijn met voldoende omvang om te voorzien in de voorgenomen ontwikkeling (ca. 4 ha). Locaties buiten het onderzoeksgebied hoeven niet in beeld te worden gebracht binnen de Ladder en sluiten ook sowieso niet aan op het belang van lokale binding voor SHI. Ook locaties met een agrarische bestemming vallen af, aangezien deze niet tot het bestaand stedelijk gebied behoren.

Indien er sprake is van een omvangrijke leegstand op bedrijventerreinen biedt dit mogelijkheden voor nieuwe invulling en/of herstructurering en het opnieuw op de markt brengen van kavels. Het aanbod aan bedrijfsruimten in het onderzoeksgebied is vanuit deze overwegingen geïnventariseerd¹⁰:

- Het huidig aanbod in het onderzoeksgebied betreft kleinschalige panden; het grootst aangeboden pand is ca. 13.300 m². De omvang van de panden voldoet niet aan de behoefte van ca. 40.000 m².
- Qua kavels van geschikte omvang en afmetingen bestaat alleen een optie aan de Keersluisweg op bedrijventerrein Hoogeind in Helmond. Deze heeft een kavelomvang van ca. 3 ha en is momenteel in gebruik als paardenweide. Deze kavel is krap qua omvang en niet geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling door milieuhinder van de daar al aanwezige zware bedrijven. Het zou ook geen optimale invulling zijn omdat dit terrein bestemd is voor Hogere Milieucategorie bedrijven en SHI een lagere categorie kent. Daarnaast maakt de sociale veiligheid in deze hoek van het terrein de locatie niet passend bij de vestigingscriteria.
- Overige braakliggende kavels liggen op een reeds bestemd bedrijventerrein. Deze kavels zijn al meegenomen in het harde planaanbod. Het zachte planaanbod ligt volledig buiten bestaand stedelijk gebied.
- De huidige leegstand van bedrijfsruimten in het onderzoeksgebied is ca. 2%. Dit is ver onder een gewenste frictieleegstand (5% a 6%) die door invulling nog verder zou toenemen.

Hiermee bestaat er in het onderzoeksgebied geen alternatief voor de voorgenomen ontwikkeling van ca. 4 ha binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling aan de Laarbroek in Asten voldoet aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

¹⁰ Funda in business, peildatum maart 2020