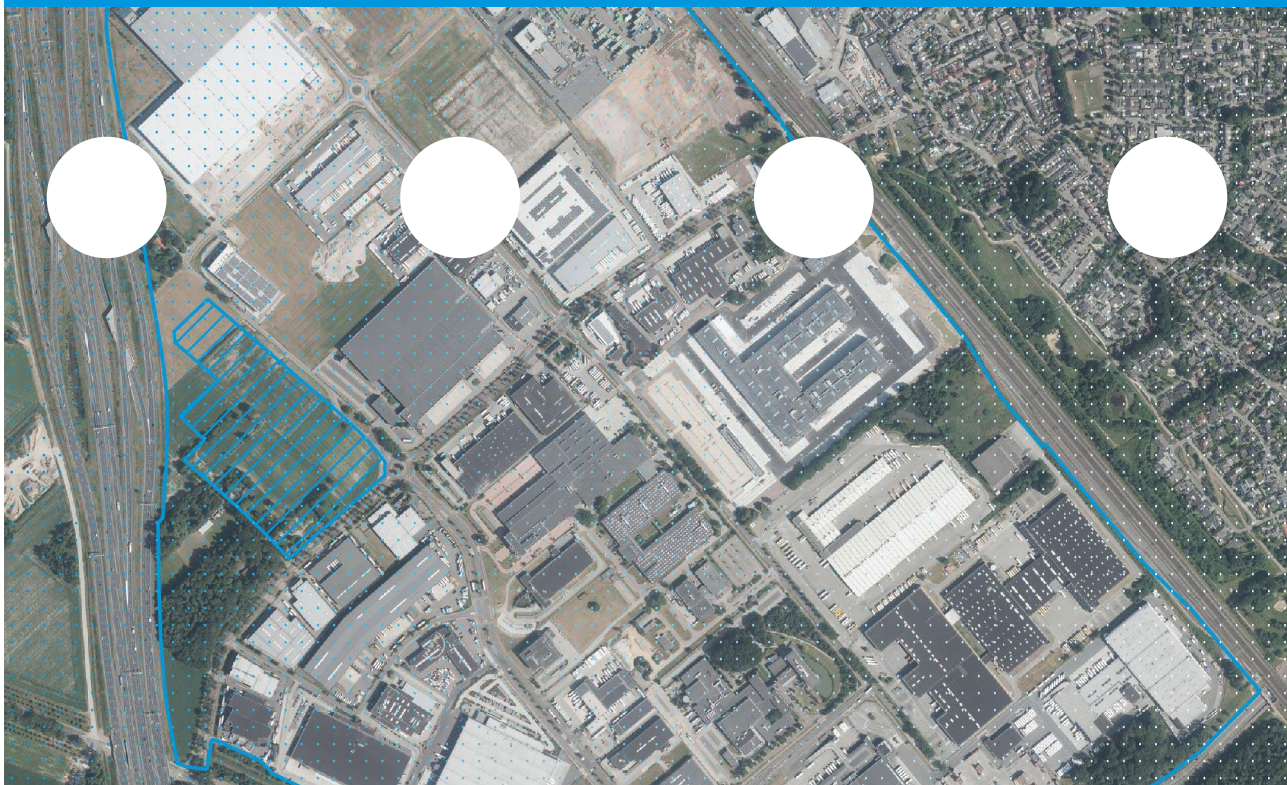




Laddertoets logistiek kavel GDC-Noord

Stec Groep aan gemeente Eindhoven

Hub Floem & David van Doesburg
18 november 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten Ladder toets	4
2.1	Locatieprofiel.....	4
2.2	Ladder voor Duurzame verstedelijking	5
3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	8
3.1	Bedrijvendynamiek bepalend voor verzorgingsgebied	8
3.2	Ruimtelijk verzorgingsgebied GDC: primair Stedelijk Gebied Eindhoven.....	8
4	Behoefte aan uitbreidingslocatie	11
4.1	Vraag bedrijventerrein voor grootschalige logistiek in SGE	11
4.2	Kwalitatieve vertaling van de vraag naar Brainport-gelieerde logistiek.....	14
4.3	Hard planaanbod voor grootschalig bedrijventerrein in SGE niet zonder meer geschikt voor logistiek op korte termijn	16
4.4	Behoefte kan zeer beperkt worden opgevangen in bestaand aanbod van vastgoed	17
5	Confrontatie vraag-aanbod	19
5.1	In de marktregio is de komende 10 jaar een behoefte aan circa 55 tot 100 hectare voor grootschalige distributie.....	19
5.2	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door ontwikkeling op GDC-Noord	19

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Eindhoven heeft op 2 september 2014 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein GDC-Noord 2009' vastgesteld. Een deel van de gronden in het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf – Uit te werken'. De gemeente Eindhoven is sinds 2019 voornemens om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor deze locatie gelet op de aanhoudende logistieke vraag in de gemeente en regio en de afronding van GDC-Noord.

In 2020 heeft – voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan – Stec Groep een Laddertoets opgesteld voor deze ontwikkeling. Inmiddels is het vigerende bestemmingsplan voor de ontwikkeling enigszins gewijzigd en heeft u behoefte aan een update van deze laddertoets. De Ladder vraagt een ruimtelijk afweging van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van bestaande plannen en plekken. In dit rapport leest u onze conclusies en resultaten.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u de uitgangspunten voor de Ladder-toets, waaronder een locatieprofiel met de uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling. In hoofdstuk 3 maken we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de nieuwe bestemming inzichtelijk. In hoofdstuk 4 analyseren we de behoefte aan de bestemming. In hoofdstuk vijf sluiten we af met de conclusie van de Laddertoets.

2 Uitgangspunten

Ladder toets

2.1 Locatieprofiel

In onderstaande tabel hebben we de belangrijkste kenmerken van het bestaande bedrijventerrein GDC Eindhoven-Acht weergegeven.

Kenmerk	Omschrijving
Ligging en omgeving 	- De beoogde bedrijfskavel ligt in de westelijke hoek van bedrijventerrein GDC Eindhoven-Acht. - Bedrijventerrein GDC Eindhoven Acht heeft een oppervlakte van circa 203 hectare netto en ligt aan de noordwestzijde van de kern Eindhoven. Het bedrijventerrein ligt tegen het knooppunt Batadorp aan waar de A2, A50 en A58 samen komen. - Het totale perceel betreft circa 7,5 hectare. Circa 5 hectare heeft de bestemming 'bedrijf'. - Het minimum bebouwd oppervlak op het kavel beslaat 1,5 hectare. Rekening houdend met de benodigde manoeuvreerruimte voor vrachtwagens e.d., gaan we hierbij uit van een minimale kavelomvang van minimaal 3 hectare om een logistiek bedrijfspand van 1,5 hectare te huisvesten. - Er zijn meerdere busstations aanwezig op het terrein met een directe aansluiting op Eindhoven centraal station. De bereikbaarheid van de kavel via openbaar vervoer is daarmee goed.
Bereikbaarheid (vracht)auto/water/spoor 	- Aan de zuidzijde is het terrein via de Anthony Fokkerweg aangesloten op de snelweg A2. Vanaf de beoogde kavel is dit ongeveer 5 minuten rijden. De bereikbaarheid per (vracht)auto is daarmee uitstekend. - Op termijn krijgt GDC Eindhoven-Acht een tweede aansluiting op de snelweg via een nieuwe weg die vanaf de A58 aansluit op de Mispelhoefstraat. - Van Rooijen is bovendien in beheer van een railterminal aan de zuidzijde van het bedrijventerrein. Het terrein is daarmee ook aangesloten op het goederenspoor. - Het bedrijventerrein is niet via het water bereikbaar.
Type bedrijvigheid 	- GDC Eindhoven-Acht was in eerste instantie bedoeld voor de huisvesting van bedrijven die zich bezighouden met 'Value Added Logistics'. De doelgroep is verbreed en de nadruk is te komen liggen op grootschaligheid en het aantal (goederen)verkeersbewegingen dat het bedrijf genereert. GDC Eindhoven-Acht is daarmee een grootschalig bedrijventerrein dat plaats biedt aan bedrijven uit verschillende sectoren waaronder logistiek, handel, industrie en dienstverlening. Er is op GDC Eindhoven-Acht ruimte voor bedrijfsactiviteiten met een milieuhindercategorie tot en met 4.1. - De grond is bestemd voor 'Brainport gelieerde logistieke bedrijven' met bedrijfsactiviteiten gericht op logistiek, overslag, groupage, distributie en assemblage van goederen uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. - Bij Brainport gelieerde logistiek gaat het om de afhandeling van goederenstromen die worden gegenereerd door de High Tech Systems and Materials sector (HTSM). Daarmee dragen de logistieke bedrijven bij aan het Brainport-ecosysteem.

GDC Eindhoven-Acht is een grootschalig bedrijventerrein voor logistieke, Brainport gelieerde bedrijven

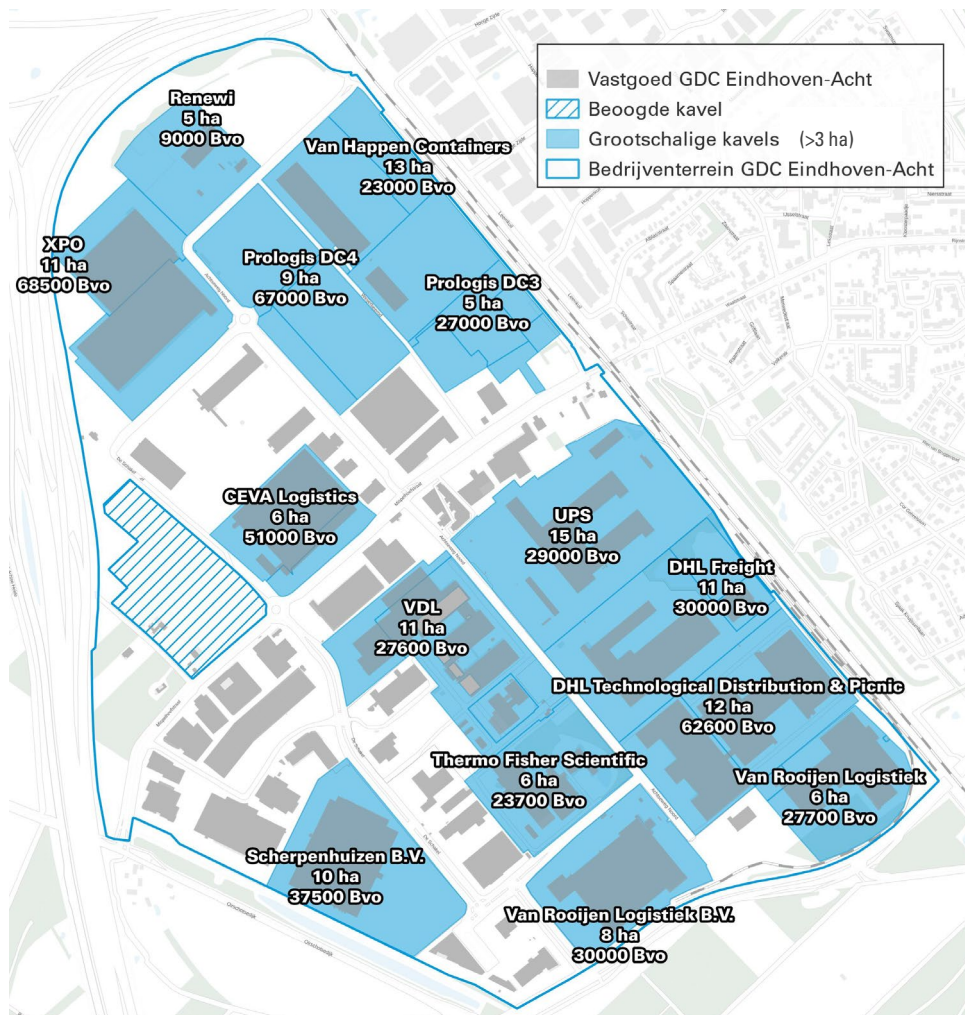
Gelet op het locatieprofiel concluderen we dat GDC Eindhoven-Acht een grootschalig bedrijventerrein is, specifiek gericht op logistieke bedrijven. Bij de uitgifte van GDC ligt de nadruk op de grootschaligheid van de te vestigen onderneming en het aantal verkeersbewegingen dat het bedrijf genereert. Voor GDC-Noord geldt dat de gronden bestemd zijn voor bedrijven waarvan de bedrijfsvoering geheel of nagenoeg geheel (minimaal 85%) bestaat uit overslag, groupage, distributie en assemblage van goederen, niet zijnde afvalstoffen. Hiermee ligt de focus dus hoofdzakelijk op grootschalige logistiek. De inrichting van het bedrijventerrein sluit op deze doelgroep aan: er zijn grote kavels, brede wegen en de aanwezigheid van een facilitair centrum met o.a. een tankstation, vrachtwagengarage en restaurant. Een en ander is ook zo beschreven door 1Loket¹. Daarnaast dient de aangewezen grond bestemd te zijn voor Brainport gelieerde

¹ Zie beschrijving vestigingslocatie GDC Eindhoven-acht: <https://www.1-loket.org/bedrijventerrein/eindhoven/gdc-eindhoven-acht/>

logistieke bedrijven, zodat een bedrijven geleverd kan worden aan het Brainport-ecosysteem. Het gaat hierbij om de afhandeling van goederenstromen gegeneerd door de High Tech System and Materials (HTSM)-sector.

Omdat GDC Eindhoven-Acht al voor een groot deel is uitgegeven, kijken we naar de feitelijke situatie op de locatie. In onderstaand figuur hebben we de percelen groter dan 3 hectare blauw gemarkeerd. Hieruit valt op dat meer dan de helft van het bedrijventerrein wordt gevuld door grootschalige bedrijvigheid (>3 ha). Het betreft hoofdzakelijk logistieke bedrijvigheid, maar daarnaast ook bedrijven actief in de handel of industrie. Zeker ten noorden van de Mispelhoefstraat zijn meerdere grootschalige bedrijven gehuisvest. Prologis heeft grote kavels in eigendom en bouwt hier grote distributiecentra. XPO, CEVA Logistics, van Hapen Containers en Renewi hebben ook allemaal grote kavels (>3 ha) met grote oppervlaktes vastgoed. In de westelijke hoek van dit gebied ligt de beoogde kavel. Het toevoegen van een grootschalig kavel past in het uitgiftebeeld op GDC Eindhoven-Acht.

Figuur 1: Grootschalige kavels (>3 hectare) op bedrijventerrein GDC Eindhoven-Acht



Bron: Stec Groep, 2019 (check 2022) op basis van IBIS (2021), BAG (2022) en websites bedrijven / ontwikkelaars.

2.2 Ladder voor Duurzame verstedelijking

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. 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 vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld; jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Voor bedrijventerreinen is de ondergrens veelal afhankelijk van de locatie en van de aard van het plan. De beoogde kavel is in het huidige bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein GDC-Noord 2009’ als ‘Bedrijf – Uit te werken’ bestemd. Er zijn dus planologische mogelijkheden op de kavel, maar op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in het originele bestemmingsplan opgenomen regels.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat in het huidige bestemmingsplan geen bebouwing mogelijk is zonder een in werking getreden uitwerkingsplan, wordt aan de eerste voorwaarden voldaan. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan maakt meer bebouwing mogelijk dan in het huidige bestemmingsplan mogelijk is en daarom is het nieuwe bestemmingsplan Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

Bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het nieuwe bestemmingsplan 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 BSG².

In figuur 1 is de locatie van de beoogde kavel weergegeven. Het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerrein GDC-Noord 2009' bestemd de gronden als 'Bedrijf – Uit te werken'. Er geldt dus al een bedrijfsbestemming en het nieuwe bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een bedrijfsfunctie (bedrijventerrein) mogelijk. We constateren bovendien dat de ligging van het plan – het grenst direct aan de snelweg en het bestaande bedrijventerrein GDC Eindhoven-Acht – gezien kan worden als 'binnen het bestaand stedelijk weefsel'. We concluderen daarom dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG.

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

3.1 Bedrijvendynamiek bepalend voor verzorgingsgebied

Bij de bepaling van de bedrijventerreinvraag en de daarvan afgeleide behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijke verzorgingsgebied van de beoogde kavel op GDC Eindhoven-Acht. Het gaat bij de Ladder vervolgens om het voorkomen onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) bedrijventerreinenmarkt. Een bedrijfsruimtegebruiker is niet gebonden aan gemeentegrenzen, maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt.

3.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied GDC: primair Stedelijk Gebied Eindhoven

Als ruimtelijke verzorgingsgebied voor de beoogde bedrijfskavel op GDC Eindhoven-Acht hanteren we in deze Laddertoets primair het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Hierbij baseren we ons op:

- De aard en omvang van het bedrijventerrein GDC Eindhoven-Acht.
- De verhuisdynamiek van bedrijven in het bijzonder van en naar bedrijventerrein GDC Eindhoven-Acht.
- De regionale programmeringsafspraken van SGE.

GDC Eindhoven-Acht richt zich op grootschalige logistiek

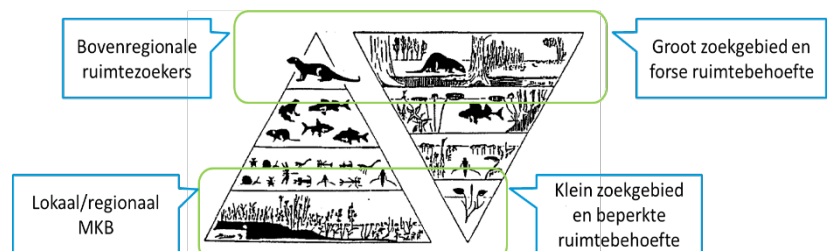
De beoogde kavel kan zo worden ingericht dat het voornamelijk zal voorzien in een vraag vanuit grootschalige logistiek (> 3ha):

- De kavel heeft een totale oppervlakte van circa 7,5 hectare waarvan circa 5 hectare 'bedrijf'.
- De kavel moet minstens 1,5 hectare groot zijn en er wordt maar één gebouw toegestaan.
- De kavel betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein GDC Eindhoven-Acht. Op dit terrein is met name grootschalige logistiek gevestigd.

Toenemende tweekoppigheid op bedrijventerreinenmarkt zichtbaar

Er is 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 2: 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 groep met 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 ruimtevraag of hebben zeer specifieke/bijzondere vestigingseisen.

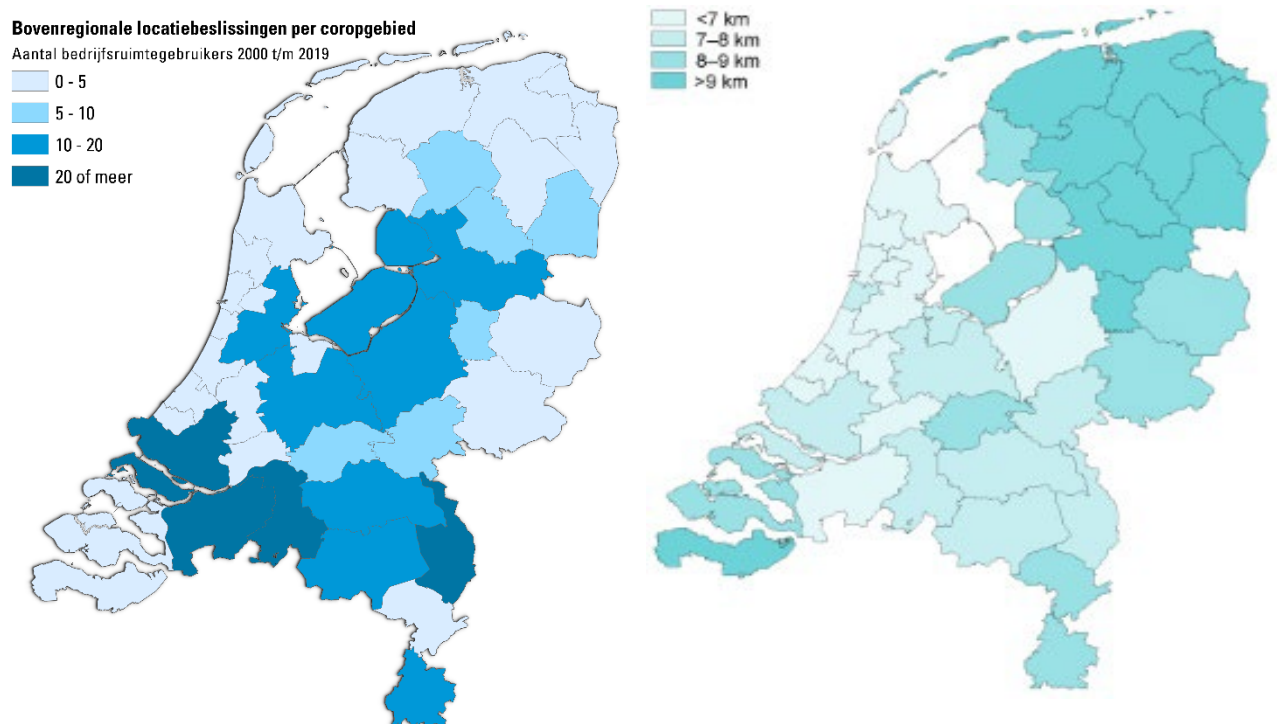
De bedrijventerreinenmarkt kan daarbij als ecosysteem gezien worden. De grootste bedrijven (veelal grootschalige logistiek of industrie) en de meest bijzondere bedrijven met zeer specifieke locatie-eisen (bijvoorbeeld sterke koppeling met een specifieke sector of hoge milieucategorie) zijn bereid om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. Een bedrijventerrein zoals GDC Eindhoven-Acht zal voornamelijk bedrijfsruimtegebruikers trekken uit een regionaal verzorgingsgebied.

Driekwart van bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt. Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio³ plaatsvindt. Uit hetzelfde onderzoek blijkt bovendien dat een groot deel (ruim 2/3^e deel) daarbij ook binnen de gemeentegrenzen blijft. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat:

- Slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- Circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- Circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Figuur 3: Bovenregionale locatiebeslissingen logistiek per COROP (links) & gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP (aantal bedrijfsruimtegebruikers) (rechts)



Bron: Stec Groep, 2020 en CBS, 2013

Bedrijven op GDC Eindhoven-Acht komen hoofdzakelijk uit SGE met een zwaartepunt in Eindhoven zelf

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek hebben we een extra analyse uitgevoerd voor GDC Eindhoven-Acht, waarbij verhuisbewegingen van bedrijven zijn geanalyseerd. Dit is een betrouwbare manier om het verzorgingsgebied voor een bedrijventerrein en bedrijfskavel te bepalen. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven (de daadwerkelijke vraag) en waar deze 'vraag' vandaan komt. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers voor de uitbreiding van GDC vandaan komt. Daarmee is het verzorgingsgebied niet vanzelfsprekend gelijk aan de bestuurlijke regio of de COROP-regio.

³ Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. GDC Eindhoven-Acht valt binnen de COROP Zuidoost-Noord-Brabant.

Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijven van en naar GDC (bron: Vastgoeddata, peildatum 26-10-2022) blijkt het volgende:

- Vanaf 2011 verhuisde er circa zeventien bedrijven naar en binnen GDC Eindhoven-Acht. Negen bedrijven zijn binnen de gemeentegrenzen van Eindhoven verhuisd (55%).
- Acht bedrijven kwamen van buiten Eindhoven. Vier bedrijven kwamen uit de buurgemeenten Son en Breugel en Veldhoven. Verder kwamen er één bedrijf uit de gemeenten Oss, Wijchen, Etten-Leur en Grubbenvorst. In totaal zijn er dus vier bedrijven vanaf buiten SGE naar GDC verhuisd (Son en Breugel is onderdeel van SGE).

Wanneer we uitsluitend kijken naar verhuizingen van grote bedrijven (>3ha) zien we enkele verhuizing binnen het bedrijventerrein. UPS is van de Schakel 14 naar het huidige pand op de Achtseweg Noord 14 verhuisd. Ook Albert Heijn heeft zich in 2017 in het voormalige MCB-pand aan de Keten 15 gevestigd. Daarnaast zijn er ook enkele nieuwe ontwikkelingen gestart, met name ten noorden van de Mispelhoefstraat. Prologis en XPO nemen hierin de grootste transacties voor haar rekening.

SGE-REGIO ALS VERZORGINGSGEBIED GDC-NOORD

Op basis van het bovenstaande concluderen we dat de reikwijdte van bedrijven met verhuisplannen grotendeels SGE betreft. Veel bedrijven verhuizen over het algemeen over een korte afstand en zijn vanwege uiteenlopende redenen gebonden aan de regio. Hierbij valt te denken aan het personeel, de historische verbinding en specifieke locatiemarken. Tegelijkertijd zijn de ruimtelijke effecten ook afgebakend tot dezelfde regio. Als er ontwikkeling op GDC Eindhoven-Acht mogelijk wordt gemaakt zijn de eventuele ruimtelijk effecten hiervan hoofdzakelijk in SGE merkbaar en niet (of beperkt) daarbuiten. Daarom concluderen we dat het verzorgingsgebied voor de beoogde kavel primair het Stedelijk Gebied Eindhoven betreft.

GDC-Noord en 'Brainport-gelieerde bedrijvigheid' opgenomen in regionale afspraken

De regionale programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen worden gemaakt op het schaalniveau van SGE. De huidige regionale afspraken stammen uit 2021. Recent maakte Stec Groep een nieuwe prognose bedrijventerreinen en kantoren voor de provincie Noord-Brabant (september 2022). De meest recente programmeringsafspraken van het SGE-regio stammen uit juli 2021. Hierin is GDC-Noord specifiek opgenomen als locatie om grootschalige logistiek te kunnen huisvesten. Hierin heeft GDC-Noord al een groene status. Ook is in de programmeringsafspraken de definitie van Brainport-gelieerde bedrijvigheid opgenomen:

"Bij 'Brainport-gelieerde logistiek' gaat het om de afhandeling van goederenstromen die worden gegenereerd door de zogenaamde 'Brainport-bedrijven'. Hiermee wordt in beginsel de HTSM-sector bedoeld (High Tech Systems and Materials). Grote ondernemingen die tot deze sector behoren zijn o.a. OEM-bedrijven zoals Philips Z Signify, DAF en ASML. Daarnaast zijn er ook toeleveranciers zoals de VDLgroep, Prodrive, NTS, KMWE, etc. Soms regelen deze bedrijven zelf hun logistiek, maar meestal hebben zij dit uitbesteed aan logistieke dienstverleners.

Bovenstaande afbakening laat zich nauwelijks vertalen in bijvoorbeeld een limitatieve lijst met SBI-codes die recht doet aan de veelsoortigheid van bedrijven die bijdragen aan het Brainport-ecosysteem. Om die reden wordt voorgesteld om de concrete toepassing van het criterium te laten toetsen door een gremium dat over voldoende kennis en ervaring beschikt om dit op juiste waarde te schatten."

4 Behoefte aan uitbreidingslocatie

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Hiervoor moet (in beginsel) binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) voldoende behoefte zijn voor de uitbreidingslocatie. Behoefte wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied.

We baseren ons voor het bepalen van de (Ladder)behoefte hoofdzakelijk op de prognose bedrijventerreinen en kantoren van de provincie Noord-Brabant (Stec Groep, september 2022) en input over de markt vanuit de gemeente, de regio en omliggende regio's.

4.1 Vraag bedrijventerrein voor grootschalige logistiek in SGE

De modelmatige prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. Kortom: hoeveel extra bedrijventerrein is er nodig ten opzichte van de huidige voorraad aan bedrijventerreinen? Om uitspraken te doen over de ruimtebehoefte van het SGE kijken we welk gedeelte van de totale uitbreidingsvraag in de regio Zuidoost-Brabant beredeneerd aan de negen gemeenten valt toe te rekenen. De volgende negen gemeenten behoren tot het SGE: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Oirschot, Son en Beugel, Veldhoven en Waalre.

Totale uitbreidingsvraag regio Zuidoost-Brabant periode 2022 t/m 2040: circa 342 tot 672 hectare

Zoals tabel 1 laat zien is de totale uitbreidingsvraag in Zuidoost-Brabant voor de tijdsperiode van 2022 t/m 2030: **242 tot 376 hectare**. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 27 tot 42 hectare per jaar.

In de periode 2031 t/m 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa **100 tot 296 hectare**. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 10 tot 30 hectare.

Tabel 1: Uitbreidingsvraag in Zuidoost-Brabant in netto hectare

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

Bron: bedrijventerreinenprognose Noord-Brabant (2022)

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 2 komen we in de gehele regio Zuidoost-Brabant tot een totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in de periode 2022 t/m 2040 van circa 340 tot 670 hectare. Hierbij baseren we ons op de volgende jaarlijkse uitbreidingsvraag (uitgaande van een gelijke verdeling van de ruimtevrage per jaar):

- Periode 2022 t/m 2030: 26,9 tot 41,8 hectare per jaar
- Periode 2031 t/m 2040: circa 10 tot 37,6 hectare per jaar

Om tot een bestemmingsplanperiode te komen van 10 jaar, hanteren wij 8 jaar (2023 t/m 2030) uit periode 2022 t/m 2030 en 2 jaar (2031 t/m 2032) uit de periode 2031 t/m 2040. Hiermee komen we uit op de volgende ruimtevrage in de periode 2023 t/m 2032: 235 hectare (EIB-laag) tot 410 hectare (EIB-hoog) in de regio Zuidoost-Brabant.

Vertaling Zuidoost-Brabant naar het SGE op basis van verdeelsleutel

We vertalen bovenstaande naar de situatie in het SGE. Dat geeft een beeld van het 'marktaandeel' van het SGE-gemeenten in de regionale economie. Hiervoor baseren we ons op de volgende drie indicatoren:

- **Historische uitgifte bedrijventerrein**
Deze indicator geeft een beeld van de historische uitgiftedynamiek. Een gemeente of regio die in de afgelopen tien jaren bovengemiddeld in trek blijkt te zijn, krijgt hierdoor een grotere koek van de vraag toebedeeld. Historische uitgifte zegt alleen niet alles over toekomstige uitgifte, we interpreteren deze cijfers daarom altijd met zorg.
- **Werkgelegenheid op bedrijventerreinen**
De indicator geeft een beeld van de economische positie van verschillende gemeenten en regio's op bedrijventerreinen. Daarmee krijgen gemeenten en regio's met een hogere economische dynamiek op bedrijventerreinen een grotere koek van de vraag toebedeeld.
- **Voorraad / areaal bedrijventerrein (netto hectare)**
Deze indicator geeft een beeld van de economische positie van een gemeente of regio op bedrijventerreinen, waarbij niet werkgelegenheid, maar de oppervlakte bepalend is. De indicator voegt een ruimtelijke component toe. De uitbreidingsvraag in de regio komt in de regel vooral van bestaande bedrijven, die, blijkt uit onderzoek van CBS, vaak over kortere afstand verhuizen (waarvan ruim twee derde binnen de eigen gemeente)⁴.

Marktaandeel SGE in geprognoseerde uitbreidingsvraag bedraagt circa 65-70%

Indien we bovenstaande drie indicatoren vertalen naar het SGE, zien we een gewogen aandeel van het SGE binnen de totale regio Zuidoost-Brabant tussen 65 en 70%. Zie voor de indicatoren de onderstaande tabel.

Tabel 2: Indicatoren marktaandeel regio SGE binnen Zuidoost-Brabant

Indicator	Regio SGE	Zuidoost-Brabant	Aandeel SGE
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen 2021	141.000	179.100	79%
Netto uitgegeven voorraad BT in ha, 2020	2.090	3.365	62%
Historische uitgifte 20 jaar (2001 – 2020)	410	690	59%
Gemiddelde aandeel SGE binnen Zuidoost-Brabant			67%

Bron: Stec Groep 2022, op basis van IBIS provincie Noord-Brabant (2021) en LISA (2021).

⁴ CBS (2013). <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

Uitbreidingsvraag binnen het SGE periode 2023 t/m 2032 bedraagt circa 155 tot 285 hectare

De totale uitbreidingsvraag in Zuidoost-Brabant voor de tijdsperiode van 2022 t/m 2032: 235 tot 410 hectare. We verrekenen de totale uitbreidingsvraag met het aandeel van het SGE (65-70%). De uitbreidingsvraag voor het SGE in de tijdsperiode van 2022 t/m 2032 bedraagt 155 tot 285 hectare. Hierbij merken we op dat de huidige ramingen beleidsarm zijn. Dit betekent dat beleidskeuzen van grote invloed kunnen zijn, zowel negatief als positief. Hypothetisch zou actief inzetten op 'aantrekken van bedrijven buiten het SGE' een grote positieve invloed kunnen hebben op de jaarlijkse uitgifte.

Tabel 3: Aandeel SGE binnen totale uitbreidingsvraag regio Zuidoost-Brabant (2022-2032)

Methode	EIB-Laat	EIB-hoog
Uitbreidingsvraag SGE binnen de regio Zuidoost-Brabant = aandeel 65 - 70%	155 hectare	285 hectare

Bron: Stec Groep op basis van provinciale behoefteraming, 2022.

Ruimte vraag naar 'grootschalige distributie' werkmilieu: circa 45 tot 100 hectare

Vervolgens berekenen het aandeel grootschalige logistiek ten opzichte van de totale uitbreidingsvraag. Uit de provinciale prognose voor bedrijventerreinen (Stec Groep, 2022), blijkt dat de specifieke vraag vanuit het logistieke segment circa 81 tot 114 hectare bedraagt (2022-2030) in de regio Zuidoost-Brabant. Uit deze verdeling naar werkmilieus blijkt dat grootschalige distributie een aandeel heeft van circa 35% (EIB-laag) tot 30% (EIB-hoog) binnen de totale ruimte vraag binnen de regio Zuidoost-Brabant.

Tabel 4: 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: Stec Groep, 2022. Behoefteraming Bedrijventerrein Noord-Brabant.

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 van uit dat de procentuele verdeling naar de diverse werkmilieus in 2022 t/m 2030 ook representatief is voor vraagraming in de periode 2031 t/m 2040. Uit deze laatste periode wordt immers ook maar twee jaar gebruikt.

Het aandeel van het werkmilieu grootschalige distributie binnen SGE is 35% (EIB-laag) tot 30% EIB-hoog). Vertalen we deze percentages door naar de totale ruimte vraag in de marktregio, komen we uit op een totale uitbreidingsvraag naar 'grootschalige distributie' binnen het SGE van: circa 45 tot 100 hectare voor de periode 2023 t/m 2032.

4.2 Kwalitatieve vertaling van de vraag naar Brainport-gelieerde logistiek

De in paragraaf 4.1 geraamde ruimtevraag betreft de totale ruimtevraag naar grootschalige logistiek in het SGE in de periode 2023 t/m 2032. We destilleren deze totale ruimtevraag in deze paragraaf naar de ruimtevraag naar grootschalige logistieke activiteiten, gelieerd aan de Brainport activiteiten. Deze kwalitatieve vertaling doen we primair aan de hand van een kwalitatieve analyse.

Geen eenduidig stempel te drukken op Brainport-gelieerde logistiek: diverse logistiek dienstverleners zijn actief voor Brainport-gelieerde productiebedrijven

Brainport-gelieerde logistieke activiteiten (dienstverlenend aan de HTSM-sector in het SGE) zijn vaak niet 'aan de buitenkant' herkenbaar. De logistieke activiteiten voor grotere HTSM-bedrijven in de regio (zoals Philips, ASML, VDL etc.) in het SGE worden verzorgd door een breed scala aan 'reguliere' logistiek dienstverleners in de regio. Binnen de hallen van deze dienstverleners is het bepalen van het aandeel van de HTSM-klant van het totale oppervlak magazijn moeilijk inschatbaar. Ook zijn er verschillende HTSM-bedrijven die hun eigen logistieke activiteiten (in pandig) verzorgen. Hieronder geven we enkele voorbeelden van deze koppelingen.

Tabel 5: enkele HTSM-bedrijven in het SGE met logistiek dienstverleners

HSTM-bedrijf	Logistiek dienstverlener van HTSM-bedrijf	Locatie DC	Activiteiten uitbesteed?
Philips	Rhenus	Diverse locaties (Eindhoven, Best)	Ja
ASML	DHL Supply Chain	Diverse locaties (Eindhoven, Weert)	Ja
Rockwell Automation	DHL Supply Chain	Best	Ja
Diverse HTSM-klanten	MAG45	Eindhoven	Ja
Signify	Diverse logistieke dienstverleners	Eindhoven	Ja, warehousing wel in pandig
MSI	Diverse logistieke dienstverleners	Eindhoven	Ja, warehousing wel in pandig
OneMed	Diverse logistieke dienstverleners	Eindhoven	Ja, warehousing wel in pandig

Bron: database logistiek, Stec Groep (2022)

Cluster HTSM één van de grootste ruimtevragers in Zuidoost-Brabant

Regio Zuidoost-Brabant heeft ten opzichte van de andere Brabantse regio's een relatief beperkt aantal grootschalige logistieke en industriële vestigers van buiten de regio aangetrokken. De regio is ook terughoudend ten opzichte van vestiging van bijvoorbeeld grootschalige logistiek (alleen Brainport / HTSM-gerelateerd).

In de provinciale prognose is ook onderscheid gemaakt in de ruimtevraag naar clusters (in de periode 2022 t/m 2030). De ruimtevraag vanuit clusters kan niet bij elkaar opgeteld worden, vanwege overlap tussen clusters. In onderstaande tabel is deze vraag naar clusters in de regio Zuidoost-Brabant weergegeven. Hierbij omvat het cluster HTSM alleen productiebedrijven en geen HTSM-gelieerde logistiek. Het is echter aannemelijk dat dit hoge aandeel van de HTSM-uitbreidingsvraag effect heeft op de vraag naar HTSM-gelieerde logistieke activiteiten. Indicatief heeft het cluster HTSM hiermee een aandeel van circa 20 tot 35% binnen de regio Zuidoost-Brabant.

Tabel 6: Uitbreidingsvraag naar cluster in Zuidoost-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030

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

Bron: bedrijventerreinenprognose Noord-Brabant (2022)

HTSM blijft belangrijkste topsector in het SGE...

De HTSM-sector in het SGE heeft in combinatie met het bedrijfsleven, onderwijs en overheid met onder andere de Brainport Campus een plek in de mondiale technologische hotspots ingenomen. Deze aanzuigende werking van het innovatieve ecosysteem zorgt ervoor dat ook in de toekomst (nieuwe) HTSM-bedrijvigheid zich in de regio zullen willen blijven vestigen. Nieuwe ruimtevrage vanuit (industriële) HTSM-productiebedrijven heeft een directe impact op de vraag naar ruimte voor ondersteunende logistiek dienstverleners aan deze bedrijven (zoals indicatief in beeld gebracht in tabel 5).

... maar het SGE huisvest ook veel consumentenverzorgende logistiek

Naast een focus op HTSM-bedrijven binnen de grootschalige bedrijventerreinenmarkt in het SGE, kent de regio ook vele consumentenverzorgende (logistieke) bedrijven. Denk bijvoorbeeld aan diverse pakketbedrijven zoals DHL, DPD of XPO, maar bijvoorbeeld ook distributiecentra van Albert Heijn of Picnic hebben zich de afgelopen jaren in de regio gevestigd.

INDICATIEF AANDEEL BRAINPORT-GELIEERDE LOGISTIEK: CIRCA 25%

Het bepalen van het aandeel Brainport (HTSM)-gelieerde logistiek binnen de totale vraag vanuit de grootschalige logistiek in het SGE is cijfermatig moeilijk te onderbouwen. Immers: veel Brainport-gelieerde logistiek is ondergebracht bij 'reguliere' logistiek dienstverleners (zoals DHL en Rhenus) die meerdere klanten in een distributiecentra kunnen hebben. Op basis van de huidige diverse logistiek dienstverleners in het SGE actief voor Brainport-gelieerde bedrijvigheid, het belang van de HTSM-sector in de regio en de daarbij horende verwachte groei van de sector gaan we uit van een indicatief aandeel van Brainport-gelieerde logistiek (zie ook tabel 5) binnen de totale grootschalige logistieke ruimtevrage van circa 25%. Vertalen we dit percentage indicatief door naar de totale ruimtevrage, dan ligt ruimtevrage vanuit Brainport gelieerde logistiek indicatief tussen 12 en 25 hectare in de periode 2023 t/m 2032.

4.3 Hard planaanbod voor grootschalig bedrijventerrein in SGE niet zonder meer geschikt voor logistiek op korte termijn

Om vast te stellen of de uitbreidingslocatie op GDC Eindhoven-Acht voorziet in een behoefte, verminderen we de geraamde vraag met het (plan)aanbod in de relevante regio (SGE). Voor het huidige aanbod kijken we naar het huidige planaanbod en naar restkavels.

Om als relevant aanbod in aanmerking te komen moet het bestaan uit 3 hectare aaneengesloten kavel. Kleiner dan 3 hectare aaneengesloten kavel is niet geschikt voor grootschalige logistiek. Gefragmenteerd kavels ter grootte van 3 hectare worden dus niet als functioneel beschouwd.

Het planaanbod (harde plancapaciteit) is bepaald op basis van IBIS Noord-Brabant en de programmeringsafspraken. In de programmeringsafspraken maakt SGE gebruik van fasering in de vorm van het zogenaamde stoplichtmodel. Oranje betreft de op termijn (onder voorwaarden) beschikbaar komende gronden en groen betreft de direct uit te geven gronden. Logischerwijs zijn er ook gronden die op rood staan, maar deze worden uit de programmering gehaald en zijn zodoende niet opgenomen in deze analyse en daarom ook niet in onderstaande tabel weergegeven. De tabel laat de resultaten inclusief de fasering (kleur stoplicht) zien.

Tabel 7: Relevante plancapaciteit functioneel grootschalige bedrijventerreinen SGE, per 1-1-2022

Gemeente	Plannaam	Harde plancapaciteit	Waarvan geschikt voor doelgroep GDC-Noord	Opmerking
Eindhoven	Park Forum West	9,6 hectare	0,0 hectare	Resterend planaanbod te gefragmenteerd voor beoogde ontwikkeling (minimale kavelomvang 3 hectare)
Nuenen	Eeneind West (Business Park Nuenen)	26 hectare	26 hectare	Terrein is in principe niet meer uitgeefbaar en wordt ontwikkeld voor warehousing. Voorlopig rekenen we dit aanbod wel mee als relevant planaanbod.
Veldhoven	Habraken	3,6 hectare	0,0 hectare	Resterend planaanbod te gefragmenteerd voor beoogde ontwikkeling (minimale kavelomvang 3 hectare)
Helmond	Groot Schooten	4,4 hectare	0,0 hectare	Resterend planaanbod te gefragmenteerd voor beoogde ontwikkeling (minimale kavelomvang 3 hectare))
TOTAAL		43,6 hectare	26 hectare	

Bron: IBIS, 2022; Programmeringsafspraken SGE, 2021; BAG, Kadaster, check bedrijfsmakelaars, ontwikkelaars en bureauexpertise Stec Groep, peildatum oktober 2022.

Cijfermatig circa 26 hectare hard planaanbod, in werkelijkheid echter minder beschikbaar

Er is circa 26 hectare grootschalig bedrijventerrein beschikbaar binnen het verzorgingsgebied. De status van dit planaanbod staat op oranje: dit betekent dat deze gronden pas op termijn (onder voorwaarden) beschikbaar komen. Het planaanbod is namelijk in handen van een private ontwikkelaar. Contact met deze ontwikkelaar heeft uitgewezen dat er in de praktijk geen plancapaciteit meer beschikbaar is op Business Park Nuenen en dat de ontwikkeling van warehousing op afzienbare termijn zal plaatsvinden. Desondanks nemen we dit aanbod wel mee als relevant planaanbod.

HARD GROOTSCHALIG PLANAANBOD BIEDT OOK RUIMTE AAN GROOTSCHALIGE PRODUCTIE EN 'REGULIERE' GROOTSCHALIGE DISTRIBUTIE

De circa 26 hectare hard planaanbod in het SGE is niet alleen geschikt om Brainport-gelieerde logistiek huis te vesten. Ook de 'reguliere' grootschalige logistiek in het SGE en de vraag vanuit de grootschalige industrie moet op dit type terrein landen. Hiermee is de vraag naar 'functioneel grootschalige' bedrijfskavels aanzienlijk groter dan alleen de vraag vanuit Brainport-gelieerde logistiek.

Zacht planaanbod grootschalige bedrijventerreinen SGE, per 1-1-2022

Onderstaande tabel geeft het zachte planaanbod weer waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld. Het extra te ontwikkelen planaanbod conform regionale afspraken is groen gekleurd. In RRO-verband is afgesproken dat deze gronden als bedrijventerrein mogen worden uitgegeven. Overig zacht planaanbod dat pas wordt ontwikkeld bij een concrete marktvraag is oranje gekleurd. Hierbij moet nog een keuze tussen locaties worden gemaakt, waardoor waarschijnlijk niet alle hectares tot ontwikkeling komen. In totaal staat er 102 hectare op groen en 113 hectare op oranje.

Tabel 8: Zachte plancapaciteit functioneel grootschalige bedrijventerreinen SGE, per 1-1-2022

Gemeente	Plannaam	Zachte plancapaciteit
Eindhoven	Brainport Industries campus	17
		40
	Esp Noord	20
Helmond	Regionaal Bedrijventerrein	25
		35
	Varenschut-Noord	15
	Brandevoort	12,4
Oirschot	Westfields	8,8
Son en Beugel	Ekkersrijt uitbreiding	8,8
	Health Innovation Campus	8,3
Best	Park Batadorp	5
Waalre	Het Broek	4,5
TOTAAL		215 ha

Bron: IBIS, 2022; Programmeringsafspraken SGE, 2021 en bureauexpertise Stec Groep, peildatum oktober 2022.

In de bestaande programmeringsafspraken zijn de bedrijventerreinen GDC-Eindhoven-Acht en Westfields specifiek gelabeld voor logistieke bedrijvigheid. Hier dient concentratie plaats te vinden. Het bestemmingsplan voor de uitbreiding speelt hier op in door de locatie GDC af te ronden.

4.4 Behoefte kan zeer beperkt worden opgevangen in bestaand aanbod van vastgoed

Zoals in hoofdstuk 1 beschreven past het toevoegen van een grootschalig kavel in het uitgiftebeeld op GDC Eindhoven-Acht. Dit betekent dat we uitgaan van een ontwikkeling van grootschalig vastgoed. Nu bouwen (standaard) magazijnen die circa 25.000 – 80.000 m² bedrijfsvloeroppervlak (en zelfs nog groter). Vanwege deze standaard verschijningsvorm hebben we gekeken naar de mogelijkheden in bestaand vastgoed met een minimaal gebruiksoppervlak van ≥ 15.000 m².

Tabel 9: Aanbod vastgoed ≥ 15.000 m² in verzorgingsgebied (SGE)

Gemeente	Locatie	Oppervlakte
Helmond	Churchillaan	39.300 m ²
	Churchillaan	24.100 m ²
Eindhoven	Achtseweg Noord	60.600 m ² (units vanaf 11.700 m ²)

Bron: Fundainbusiness (peildatum oktober 2022); Cushman & Wakefield (peildatum oktober 2022); Bewerking Stec Groep, 2022.

Uit de leegstandsanalyse blijkt dat er binnen het verzorgingsgebied drie panden met een vergelijkbare omvang beschikbaar zijn. Een deel van de grootschalige vraag kan in deze panden landen, maar dit laat voldoende uitbreidingsruimte over voor de toe te voegen kavel op GDC Eindhoven-Acht. Op basis van deze analyse concluderen we dat de ontwikkeling niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand.

Leegstand bestaand vastgoed binnen marktregio beperkt, geen onacceptabele leegstand verwacht

De analyse van het bestaande aanbod binnen het SGE laat zien dat recentelijk (peildatum 31/12/2021) circa 113.600 m² aan industrieruimte (bedrijfs- en logistiek vastgoed) wordt aangeboden (bron: CBS leegstandscijfers per gemeente, 2022). Dit betekent een leegstandspercentage van de totale voorraad industrieel bedrijfstvastgoed in de marktregio van circa 2,8%, onder frictieniveau. Enerzijds betekent dit lage

leegstandspercentage dat de terreinen nog voldoen aan de wensen en eisen van- en geliefd zijn bij ondernemers. Anderzijds is een frictieleegstand van circa 5% gezond.

Bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. Uiteraard is deze schuifruimte wel afhankelijk van het type vastgoed van de uitbreidingsvraag. Dit aanbod laat zich echter niet 1 op 1 vertalen naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Immers, het vastgoed is divers qua omvang en functionaliteit. Op basis van deze analyse concluderen we dat er geen sprake is van problematische leegstand. De ontwikkeling zal ook niet leiden tot onaanvaardbare leegstand.

5 Confrontatie vraag-aanbod

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

5.1 In de marktregio is de komende 10 jaar een behoefte aan circa 55 tot 100 hectare voor grootschalige distributie

We constateerden het volgende:

- Binnen de marktregio het SGE (het ruimtelijk verzorgingsgebied) bestaande de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Beugel, Veldhoven en Waalre, is een totale ruimtevraag van circa 55 tot 100 naar nieuwe bedrijfskavels vallend binnen het werkmilieu 'grootschalige distributie >3 ha' in de periode 2023 t/m 2032.
- Indien indicatief vertaald zien we een ruimtevraag vanuit grootschalige 'Brainport gelieerde logistieke (HTSM) bedrijvigheid' binnen het SGE in de periode 2023 t/m 2032 van circa 12 tot 25 hectare.
- Het relevante harde planaanbod van 'functioneel grootschalige werklocatie' in de marktregio bedraagt circa 26 hectare. Dit aanbod is echter niet alleen geschikt om Brainport-gelieerde logistiek te kunnen huisvesten, ook vanuit reguliere-grootschalige logistiek en grootschalige industrie is binnen het SGE behoefte aan dit type werklocatie. De ruimtevraag vanuit deze andere bedrijfstypes kan dus niet buiten beschouwing worden gelaten.
- De vraag-aanbod confrontatie laat zien dat er een behoefte is aan 'grootschalig functionele' bedrijfskavels binnen de marktregio van circa 29 tot 74 hectare in de periode 2023 t/m 2032 – uitgaande van alleen de ruimtevraag vanuit grootschalige distributie (>3 ha). Hierbij is de vraag vanuit de grootschalige industrie nog buiten beschouwing gelaten. Naar verwachting is de behoefte naar 'grootschalig functionele' dus nog significant hoger.
- We concluderen dat vraag en aanbod niet in evenwicht zijn. **Om in de ruimtevraag van bedrijven te kunnen voorzien is de ontwikkeling van GDC-Noord - met circa 5 hectare netto uitgeefbare grond - aangetoond.**

5.2 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door ontwikkeling op GDC-Noord

We constateerden daarnaast dat:

- Bedrijventerreinontwikkeling GDC-Noord past binnen de vraag-aanbodverhoudingen in de bedrijfsruimtemarkt van de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied). Het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De bedrijfsruimtemarkt binnen de marktregio 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 marktregio geschikt en beschikbaar.
- Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied zijn zeer sporadisch aanwezig. In totaal worden er slechts drie bedrijfspanden aangeboden die qua omvang overeen komen met de kavels op de beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein GDC-Noord.

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 marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied). **Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.**