



Marktonderzoek bedrijventerreinen Tilburg

Stec Groep aan Gemeente Tilburg

Wim Eringfeld & Peter Stopel
10 maart 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Conclusies	4
	Bijlage A: Uitgangssituatie	6
	Bijlage B: Vraag	8
	B1: Kwantitatief	8
	B2: Kwalitatief	14
	Bijlage C: Aanbod	16
	C1: Planaanbod	16
	C2: Bestaande voorraad	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Besluit over ontwikkeling Zwaluwenbunders op de agenda

Gemeente Tilburg is bezig met het herzien van haar werklocatiebeleid. Op grond van de regionale prognoses verwacht de regio Hart van Brabant in Waalwijk en op Wijkevoort te kunnen voorzien in de vraag naar grootschalige (logistieke) kavels. Zwaluwenbunders is hiervoor niet nodig. Andere invullingsmogelijkheden voor deze locatie worden daarom onderzocht, om vervolgens de scenariokeuze van het college in mei 2020 voor te leggen aan de raad. Een van de invullingen van Zwaluwenbunders zou bedrijventerrein voor kleinere ruimtevragers (MKB) kunnen zijn. Om een goede, complete afweging te maken is er behoefte aan inzicht in de gevolgen van het niet ontwikkelen van Zwaluwenbunders als bedrijventerrein. Met de ontwikkeling van Wijkevoort voor het meer grootschalige segment is het de vraag of er nog voldoende ruimte/aanbod overblijft voor de overige 'reguliere' ruimtevraag. Dit rapport geeft daar antwoord op.

Marktanalyse om MKB-ruimtebehoefte in beeld te brengen

Deze vraag brengen we in beeld met een marktanalyse, waarin we specifiek kijken naar vraag en aanbod voor het MKB in Tilburg. We richten ons daarbij enkel op de ruimtelijk-economische aspecten. Andere criteria blijven expliciet buiten de scope van dit onderzoek.

DEFINITIE MKB

In dit onderzoek is de definitie van MKB: alle ruimtevraag naar kavels tot een omvang van 3 hectare. Dit hangt samen met de plannen om Wijkevoort te ontwikkelen voor de grootschalige ruimtevraag (> 5 hectare) of passend binnen het specifieke profiel zoals opgesteld in het masterplan. Volledigheidshalve bekijken we ook het segment '3 tot 5 hectare', omdat ook dit segment ergens geacommodeerd moet worden. De definitie van MKB in dit onderzoek is daarmee vrij ruim. Dit is een heterogene groep van bedrijven, met verschillen in omvang, type activiteiten en locatievoorkeuren. Grofweg kunnen we de MKB doelgroep indelen in twee groepen:

- Kleinschalige bedrijvigheid, veelal tot een kavel van 0,5 hectare tot maximaal 1 hectare, voor een groot deel bestaand uit stadsverzorgende bedrijvigheid (denk aan loodgieters, schilders, autogarages, schoonmaakdiensten, catering, stadsdistributie, etc.).
- Middelgrote bedrijvigheid, van zo'n 1 tot 3 hectare, voor een groot deel bestaand uit productie, groothandel, bouwbedrijven en middelgrote logistiek.

We maken daarbij de kanttekening dat de kavelomvang bij uitgifte niet altijd hetzelfde is als de kavelomvang van eindgebruikers. Immers, regelmatig komt het voor dat ontwikkelaars grotere kavels aankopen, en vervolgens een grootschalig distributiecentrum ontwikkelen voor meerdere eindgebruikers.

Een andere kanttekening is dat de exacte plannen voor Wijkevoort nog niet vastgelegd zijn. Het is ook denkbaar dat Wijkevoort deels ingevuld gaat worden met innovatieve bedrijven in *smart logistics*, *industries* en *services* die tot het MKB segment behoren.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u de belangrijkste conclusies van dit onderzoek. Achterliggende analyses vindt u in de bijlagen.

2 Conclusies

Voldoende aanbod tot 3 hectare voor uitbreidings- en transformatievraag in midden-scenario

Er is vanuit het MKB in de periode 2020 tot en met 2030, in het midden-scenario, zo'n 30 hectare uitbreidingsvraag in gemeente Tilburg. We schatten in dat er daarnaast zo'n 4,5 hectare aan vervangingsvraag ontstaat, als gevolg van geplande transformaties van bestaande bedrijventerreinen. We merken daarbij wel op dat ook andere, binnenwijkse, bedrijventerreinen onder druk staan. In het verleden zijn al diverse binnenwijkse terreinen getransformeerd naar woonfuncties. Al met al komt de vraag vanuit het MKB daarmee op bijna 35 hectare.

Daar tegenover staat een hard planaanbod van zo'n 24 hectare, waarvan alle locaties (in elk geval qua kavelomvang) geschikt zijn om in de ruimtevraag van het MKB te voorzien. Bovendien is er in de bestaande voorraad nog bijna 8 hectare aan herontwikkelingslocaties beschikbaar voor het MKB segment¹. Het totale aanbod komt daarmee op zo'n 35 hectare. Het totale aanbod kan dus, in het midden-scenario, bijna de gehele uitbreidings- en vervangingsvraag faciliteren (tekort van 2 tot 3 hectare). Dit is een minimaal tekort en kan mogelijk ook opgevangen worden door intensiever gebruik te maken van de bestaande voorraad. Wanneer het hoge scenario wordt gerealiseerd dan loopt het tekort wel op tot maximaal 12 hectare. Historisch gezien (periode 2004 t/m 2019) lag de gemiddelde uitgifte aan het MKB segment tussen het midden- en hoge scenario in.

Echter: andere opgaven en ambities zorgen voor aanvullende vraag

We zien drie opgaven en ambities die voor een aanvullende ruimtevraag zorgen in gemeente Tilburg:

- Tilburg heeft ambities op gebied van trimodale ontsluiting en het faciliteren van **watergebonden bedrijvigheid**. De gemeente investeert hier ook concreet in met de aanpak van het Wilhelminakanaal en de ontwikkeling van een trimodale containerterminal (GVT). Op dit moment is op het door water en rail ontsloten bedrijventerrein Loven een groot deel van de kavels ingevuld door bedrijven die niet watergebonden/-gerelateerd zijn. Het gaat om zo'n 10 hectare aan ruimte. Wanneer deze bedrijven uitgeplaatst worden om ruimte te maken voor watergebonden bedrijven, moet deze ruimte elders gefaciliteerd worden en levert dit dus extra ruimtevraag op. Dit vraagt van de gemeente ook om de ambities hierin waar te maken. Stel dat 50% van de ruimte vrijgemaakt wordt in de periode tot en met 2030, dan is er zo'n 5 hectare aan extra vervangingsvraag die gefaciliteerd moet worden.
- De **energietransitie** vraagt ook om ruimte. Regio Hart van Brabant werkt aan een Regionale Energie- en Klimaatstrategie (REKS). Bedrijventerreinen spelen hierin een belangrijke rol. Onder andere Vossenbergh en Kraaiven zijn aangewezen als locaties voor opwekking van duurzame energie. Op dit moment is de ruimtevraag die hieruit voortkomt moeilijk te kwantificeren, maar dit leidt zeker tot aanvullende ruimtevraag. Mogelijk kan dit ook gefaciliteerd worden op Wijkevoort.
- Voor het MKB-segment hanteren we in dit onderzoek een kavelomvang tot 3 hectare. In de plannen voor de ontwikkeling van Wijkevoort wordt uitgegaan van een minimale kavelomvang van 5 hectare (of passend binnen het specifieke profiel uit het masterplan). Het overige **segment 3 tot 5 hectare** is goed voor circa 17 tot 26 hectare aan uitbreidingsvraag in de periode 2020 t/m 2030. In het harde planaanbod is vrijwel geen ruimte meer beschikbaar voor deze doelgroep. Visie op waar en hoe dit segment te huisvesten is gewenst.

We concluderen dat, wanneer we deze aanvullende ambities en opgaven meerekenen, er een tekort ontstaat aan ruimte.

Overweeg om aanvullende ruimte in later stadium op de markt te brengen

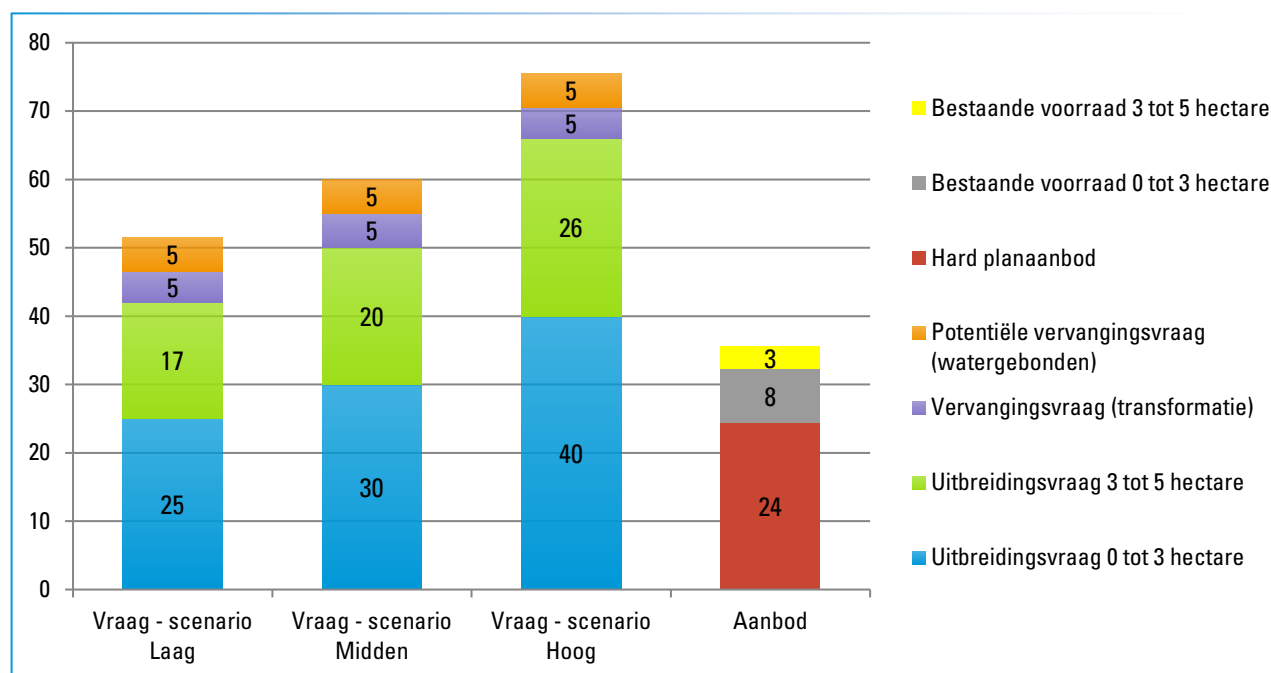
De huidige omvang van de vraag en het aanbod zijn bijna in evenwicht. Een deel van de aanvullende vraag vanuit de hiervoor genoemde ambities en opgaven doet zich naar verwachting niet in de eerstkomende

¹ Daarnaast is er ook nog een kavel van ruim 3 hectare in de bestaande voorraad beschikbaar, geschikt voor het segment 3 tot 5 ha.

jaren voor (met name waar het gaat om de watergebonden ambities). Vanuit dat perspectief vinden we het toevoegen van 25 hectare aan nieuw bedrijventerrein op Zwaluwenbunders op dit moment niet verstandig. Immers, dat zorgt voor het uit balans raken van de huidige vraag-aanbodsituatie en haalt daarmee de marktspanning weg. Voldoende marktspanning zorgt ervoor dat er genoeg druk is om herontwikkelingslocaties succesvol op de markt te brengen. Een ruim (of te groot) aanbod aan nieuw bedrijventerrein zorgt ervoor dat de prikkel om te investeren in de bestaande terreinen minder sterk aanwezig is of verdwijnt. Daarbij speelt in de situatie van Tilburg ook de ontwikkeling van Wijkevoort een rol. Deze locatie voor grootschalige logistiek zal naar verwachting deels worden ingevuld door bedrijven die nu elders op een bedrijventerrein in Tilburg gevestigd zijn. Daarmee ontstaan op de achtergebleven locaties ook weer doorgroeimogelijkheden en schuifruimte voor bedrijven, ook vanuit het MKB. Kortom, vanuit dat oogpunt leeft de ontwikkeling van Zwaluwenbunders als 25 hectare nieuw bedrijventerrein op gespannen voet met het sturen op een gezonde bedrijventerreinenmarkt met voldoende marktdruk, en aandacht en investeringsperspectief voor bestaande terreinen.

Tegelijkertijd constateren we dat extra ruimte wel degelijk nodig is om uw ambities waar te maken, en voldoende schuifruimte te bieden voor bijvoorbeeld het uitplaatsen van bedrijven. Daarnaast is er in de periode 2030 t/m 2040 ook nog zo'n 4 tot 18 hectare vraag vanuit het MKB in Tilburg. We concluderen daarom dat Zwaluwenbunders alleen te schrappen is, mits er alternatieve locaties gevonden worden die vanaf de tweede helft van de prognoseperiode (2020 t/m 2030) op de markt komen.

Figuur 1: Samenvatting vraag-aanbodsituatie MKB in Tilburg, 2020 t/m 2030*



* Extra vervangingsvraag als gevolg van de energietransitie is hierin nog niet meegerekend, omdat concrete cijfers op dit moment ontbreken voor een goede inschatting.

Bijlage A: Uitgangssituatie

Figuur 2: Overzicht bedrijventerreinen Gemeente Tilburg



Tabel 1: Kenmerken bestaande bedrijventerreinen Tilburg

Bedrijventerrein	Netto-bruto verhouding	Netto uitgegeven oppervlakte	Gemiddeld bouwjaar panden	Floor Space Index	Terrein-quotiënt	Toegevoegde waarde per hectare
Aabe Ringbaan Zuid	100%	9,2	1993	0,65	171	
Albion	68%	12,8	1988	0,20	750	€ 666.300
Bedrijvenpark Broekhoven	100%	3,1	1961	0,87	285	
Bedrijvenpark Enschoot	69%	5,2	2012	0,81	229	€ 2.332.400
Bedrijvenpark Schepersven	66%	13,5	2013	0,31	365	€ 1.207.600
Bedrijvenpark Willem II	100%	1	2000	0,58	206	€ 2.261.000
Beneluxterrein	77%	2,4	1984	0,94	143	
Dalem Stadsrand Zuid	89%	0,4	2018	0,69	933	
Dirigentenlaan	96%	2	1978	0,15	865	
Enschootsestraat	100%	2	1935	1,02	670	
Heikant-oost	90%	3,6	1968	0,72	247	
Heikant-west	86%	4,7	1969	0,64	244	
Het Laar	83%	36,5	1999	0,50	98	€ 13.045.100
Kanaalzone	85%	60,5	1977	0,64	192	€ 4.629.800
Kapelmeesterlaan	96%	2	1985	0,73	396	
Katsbogten	87%	68,3	2000	0,43	256	€ 2.177.100
Koningshoeven	99%	6,5	1971	0,24	553	
Kraaiven	85%	167	1989	0,44	198	€ 4.367.200
Kreitemolen	84%	29,3	1990	0,42	190	€ 3.293.000
Leyendaal	100%	1,8	1998	0,49	Onbekend	
Loven	79%	159	1984	0,44	265	€ 2.272.000
Lovensestraat	100%	2,3	1964	0,65	1.376	
Middenbrabantweg	83%	11,3	2002	0,49	171	€ 13.660.900
Paletplein	89%	1,7	1987	0,88	87	
Piushaven	99%	7,3	1966	0,41	133	
Quirijnstok	100%	2,3	1976	0,33	583	
Reitse Hoevenstraat	96%	4,6	1966	0,72	748	
Rhijnkant+ uitbreiding	86%	4,3	1975	0,46	184	
Tradepark 58	53%	12,9	2013	0,77	156	€ 5.130.000
Uitbreiding Kreitemolen	100%	2,5	1998	0,09	Onbekend	
Voltcomplex	100%	4,9	1961	0,80	226	
Vossenbergh	85%	208,4	1999	0,34	368	€ 2.102.300
Vossenbergh Scheg	73%	6,9	2018	0,52	690	
Vossenbergh West I	78%	90	2003	0,59	253	€ 1.204.300
Vossenbergh West II	65%	68,6	2016	0,70	310	€ 3.218.000
WLM Regenboogstraat	100%	1,2	1946	0,72	1.311	

- **Netto-bruto verhouding:** verhouding tussen netto oppervlakte en bruto oppervlakte terrein. Het verschil tussen netto en bruto zit veelal in de functies verkeer, groen en water.
- **Gemiddeld bouwjaar panden:** het gewogen gemiddelde van het bouwjaar van het vastgoed op het terrein. Gewogen naar oppervlakte. Bron hiervoor is de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).
- **Floor Space Index (FSI):** de verhouding tussen het vloeroppervlakte van gebouwen en de netto uitgegeven oppervlakte aan kavels. Hoe hoger de FSI, hoe intensiever het ruimtegebruik. Dit hangt sterk samen met het type bedrijvigheid dat op een terrein is gevestigd. Gemiddeld genomen zien we in Nederland een FSI van zo'n 0,4 - 0,5 voor sterk industriële en logistieke terreinen, en zo'n 0,6 – 0,7 voor een modern gemengd bedrijventerrein. Een hogere FSI duidt vaak op een relatief groot aandeel kantoorruimte (vaak bestaande uit meerdere bouwlagen).
- **Terreinquotiënt (TQ):** het gemiddeld aantal vierkante meter kavel per werkzaam persoon. Hoe lager de TQ, hoe intensiever het ruimtegebruik. Gemiddeld ligt de TQ in regio Midden-Brabant op circa 260 m² per werkzaam persoon, in gemeente Tilburg op 187 m².
- **Toegevoegde waarde per hectare:** Geeft een indicatie van de economische waarde per terrein. Cijfers zijn op het schaalniveau van een bedrijventerrein sterk afhankelijk van de aanwezigheid van enkele grotere bedrijven. Cijfers ontbreken voor een deel van de terreinen.

Bijlage B: Vraag

B1: Kwantitatief

Prognose Midden-Brabant: maximaal circa 230 hectare vraag in periode 2020 t/m 2030

In 2018 is een nieuwe behoefteraming bedrijventerreinen voor de provincie Noord-Brabant opgesteld (Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant; Stec Groep, 2018). Deze behoefteraming is opgesteld op regioniveau en raamt de extra ruimte die nodig is, ten opzichte van de huidige voorraad aan bedrijventerreinen. Dit noemen we **uitbreidingsvraag**. De uitbreidingsvraag is geraamd in drie scenario's: laag, midden en hoog. Daarnaast kan extra ruimtevraag ontstaan als gevolg van transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad). Deze ruimtevraag-component wordt **vervangingsvraag** genoemd.

De uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in regio Midden-Brabant bedraagt in de periode 2018 tot en met 2030 zo'n 175 tot 270 hectare. Vertaald naar de periode 2020 tot en met 2030 betekent dit een vraag van circa 150 tot 230 hectare in Midden-Brabant.

Tabel 2: Uitbreidingsvraag 2018 t/m 2030 naar sector in Midden-Brabant

Sector ▼	Scenario ►	Laag	Midden	Hoog
Bouw, handel en reparatie		6	16	19
Diensten		-10	7	11
Industrie		40	51	68
Logistiek & groothandel		139	131	174
Totaal		175	205	271
<i>per jaar</i>		<i>13,5</i>	<i>15,7</i>	<i>20,8</i>

Bron: Stec Groep; Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant, 2018.

Het onderscheid tussen grootschalig (XXL; vanaf 5 hectare kavel) en regulier (MKB; tot 3 hectare kavel) loopt in principe dwars door de sectorindeling heen. In de praktijk zien we dat het grootschalige segment vrijwel volledig voor rekening komt van de logistiek en in mindere mate de industrie.

Uitbreidingsvraag na 2030 op lager niveau

De verwachting is dat de uitbreidingsvraag in de periode na 2030 langzaam afneemt. De totale uitbreidingsvraag voor regio Midden-Brabant ligt in de periode 2031 tot en met 2040 op circa 25 hectare (scenario laag) tot maximaal 104 hectare (scenario hoog).

VERTALING MODELMATIGE PROGNOSE NAAR GEMEENTENIVEAU GEEFT INDICATIE

De provinciale bedrijventerreinenprognose is opgesteld voor vier regio's in Brabant. Op dit schaalniveau zijn data (werkgelegenheid, ontwikkelingen sectoren, etc.) robuust genoeg om een modelmatige, langjarige prognose te maken. Op een lager schaalniveau worden cijfers minder betrouwbaar, omdat incidenten en uitschieters uit het verleden (in bijvoorbeeld ontwikkeling van sectoren of ruimtegebruik) verwachtingen richting de toekomst te sterk kunnen beïnvloeden.

Daarnaast is het rekenen met een marktaandeel gebaseerd op historische data en niet op een gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de gemeente en regio voor de komende jaren. We spreken daardoor expliciet over een indicatieve verdeling. De bandbreedte geeft aan dat er variatie kan zitten in de uiteindelijke uitkomst.

Gemeente Tilburg heeft aandeel van zo'n 55 tot 60% in de regionale uitbreidingsvraag

De behoefte voor Midden-Brabant vertalen we, indicatief, naar gemeente Tilburg. We gebruiken hiervoor twee indicatoren:

1. Aandeel in de uitgifte van bedrijventerreinen in de afgelopen vijftien jaar

Met behulp van de historische uitgifte in de afgelopen vijftien jaar bepalen we het indicatieve marktaandeel van de gemeente binnen de regio. We kiezen bewust voor een langjarige periode, om impact van conjunctuurgolven (zoals de economische crisis) te beperken.

2. Aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen (naar sector)

De indicator geeft een beeld van de economische positie naar bedrijfsactiviteit van de gemeente Tilburg binnen regio Midden-Brabant op bedrijventerreinen. Voordeel van de analyse van werkzame personen op bedrijventerreinen is dat, ook bij beperkte uitgifte (bijvoorbeeld als gevolg van beperkt uitgiftebaar aanbod), toch groei en daarmee marktdynamiek in beeld kan worden gebracht en worden vergeleken. Immers, het merendeel van de banen zit op bestaande bedrijventerreinen bij al gevestigde bedrijven.

Aandeel in de uitgifte van bedrijventerreinen in periode 2004 t/m 2018

In de periode 2004 tot en met 2018 werd in regio Midden-Brabant circa 292 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Zo'n 166 hectare van deze uitgifte vond plaats in gemeente Tilburg. Dat betekent een marktaandeel van zo'n 57%.

Aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen (naar sector)

Gemeente Tilburg heeft een aandeel van zo'n 54% in de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen binnen de regio. Wanneer we kijken naar de sectorverdeling van werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Tilburg, en deze koppelen aan de verwachte ruimtevraag per sector uit de prognose, dan komt het marktaandeel van Tilburg echter op zo'n 58 tot 59%. De reden voor dit hogere aandeel is dat sectoren met relatief veel ruimtevraag ook relatief sterk zijn vertegenwoordigd op bedrijventerreinen in Tilburg. Het gaat daarbij met name om de logistiek, chemische industrie en voedingsmiddelenindustrie.

Tabel 3: Uitbreidingsvraag gemeente Tilburg naar sector, o.b.v. marktaandeel sectoren (indicatief)

Sector ▼	Scenario ►	Midden
Bouw, handel en reparatie		7
Diensten - consumentendiensten		6
Diensten – ict, zakelijke en overige dienstverlening		-3
Industrie – chemie		19
Industrie – voedingsmiddelenindustrie		17
Industrie – HTSM		-6
Industrie – delfstoffen, nuts & recycling		2
Industrie – industrie overig		-2
Logistiek & groothandel		61
Totaal		101

Bron: Stec Groep; Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant, 2018. Bewerking: Stec Groep, 2020.

De vertaling van een regionale prognose, uitgesplitst naar sectoren, naar het gemeenteniveau moet gezien worden als indicatief. Het geeft een beeld vanuit welke sectoren, op basis van de huidige sectorverdeling in Tilburg, de meeste vraag verwacht kan worden. Om een idee te geven om wat voor soort bedrijven het gaat geven we voor de sectoren met de grootste ruimtevraag weer wat op dit moment de grootste bedrijven zijn in Tilburg (gemeten in werkgelegenheid):

- **Logistiek & groothandel:** Albert Heijn DC, XPO, Syncreon, PostNL, ID Logistics, Schenker Logistics, Rhenus, Samsung, Ingram Micro, GVT, Claassen, Kuehne + Nagel
- **Chemische industrie:** Fujifilm Manufacturing, I.F.F., Elho, Patheon Softgels (Thermo Fisher), Weener Plastics, Iris Ohyama, Helvoet Rubber & Plastic Technologies.
- **Voedingsmiddelenindustrie:** VION, Van Geloven, DGS Group/Group of Butchers, Agristo, Maitre Paul, Dutch Bakery Group, Delicia, De Banketgroep, King Cuisine.

INTERPRETATIE PROGNOSE: NEGATIEVE RUIMTEVRAAG EN RELATIE 'SMART' SECTOREN

Negatieve ruimtevraag

De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen kan voor sectoren een negatief getal zijn. Omdat de totale uitbreidingsvraag een saldo is, betekent dit dat positieve en negatieve uitkomsten van sectoren tegen elkaar wegvallen. Vertaald naar ruimtevraag betekent dit dat op termijn locaties vrijvallen en hier – in potentie – nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. Dit betekent overigens niet dat er helemaal geen ruimtevraag is vanuit sectoren met een negatieve ruimtevraag, zoals de HTSM in Midden-Brabant. Bedrijven in deze sectoren kunnen om kwalitatieve redenen een vervangingsvraag hebben naar een andere locatie. Zoals door veranderende huisvestingswensen en eisen (denk aan een bedrijf dat door inzet van robots en automatisering een ander type bedrijfspand en -omgeving nodig heeft) of door ontwikkelingen in de omgeving van het bedrijf (ruimtelijk, wetgeving, et cetera).

De gehanteerde prognose-methodiek is een modelmatige benadering van de ruimtevraag op macro-economische schaal. Het model gaat ervan uit dat elke extra baan (bij een gelijkblijvende locatievoorkeur en terreinquotiënt) ook extra ruimte oplevert. Andersom geldt hetzelfde: als er een baan verdwijnt, is er sprake van ruimtekrimp. In de praktijk is dat, op microniveau, niet altijd direct het geval. Werkgelegenheid moet erg sterk terugvallen wil er daadwerkelijk sprake zijn van vrijval van ruimte. De werkgelegenheid bij bedrijven, zeker in de conjunctuurgevoelige industrie, beweegt met de economische golven mee. Bij de eerste de beste paar werknemers die erbij komen of eraf gaan, zal een bedrijf niet zomaar ruimte afstoten of uitbreiden. Dit gebeurt pas als echt duidelijk is dat er structureel meer of minder ruimte nodig is. Ook meer strategische, bedrijfseconomische afwegingen en andere factoren dan alleen de werkgelegenheid spelen hierbij een rol.

Smart logistics, industries en services

Gemeente Tilburg heeft ambities op gebied van smart logistics, smart industries en smart services. Dit zijn clusters van bedrijven die feitelijk dwars door de sectorindeling van de prognose lopen. Ontwikkelingen in *smart industry* vinden plaats in de HTSM-sector maar bijvoorbeeld ook in de chemische en voedingsmiddelenindustrie. De vraag vanuit deze clusters is daarmee onderdeel van de geraamde uitbreidingsvraag. In de provinciale bedrijventerreinenprognose is bovendien rekening gehouden met trends op gebied van smart industry en logistics. Dit is ook concreet verwerkt in de parameters van de prognose, zoals de locatievoorkeur en de terreinquotiënt (bijvoorbeeld op termijn intensiever ruimtegebruik dankzij het gebruik van robots).

Totale uitbreidingsvraag Tilburg 2020 t/m 2030

Met deze marktaandelen komt de uitbreidingsvraag in gemeente Tilburg in de periode 2020 tot en met 2030 op grofweg 85 tot 130 hectare. In het midden-scenario is de uitbreidingsvraag circa 100 hectare.

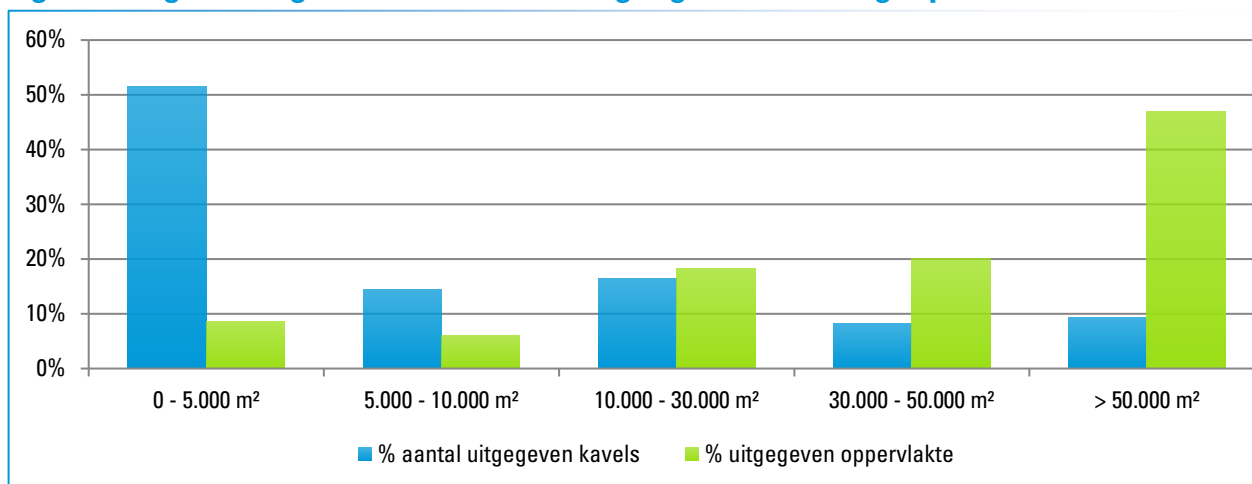
Tabel 4: Uitbreidingsvraag in gemeente Tilburg op basis van marktaandeel (in hectare), 2020 t/m 2030

Indicator	Marktaandeel	Laag	Midden	Hoog
Aandeel in historische uitgifte	57%	84	98	130
Aandeel in werkgelegenheid op BT naar sector	58%-59%	87	101	132

Circa 30% van de ruimtevraag komt voor rekening van het MKB

Grootschalige ruimtevragers zijn in Tilburg sterk vertegenwoordigd vanwege het grote logistieke en industriële cluster in en rondom de stad. Verkoop van kavels groter dan 3 hectare is goed voor bijna 70% van de totale uitgifte. Daarvan komt zo'n 20% voor rekening van het segment 3 tot 5 hectare.

Figuur 3: Uitgifte naar grootteklasse kavelomvang in gemeente Tilburg in periode 2004 t/m 2019



Bron: Gemeente Tilburg, 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020.

Dat betekent dat de overige ruimtevrage, zo'n 30%, voor rekening kwam van het reguliere MKB segment. We zien geen reden om aan te nemen dat dit aandeel, over een langjarige periode, naar de toekomst significant gaat wijzigen. Immers, de marktverwachting is dat de vraag vanuit grootschalige logistiek de komende jaren nog aanhoudt, met name gedreven vanuit de groei in e-commerce activiteiten. Wel is de verwachting dat het huidige niveau niet langjarig vastgehouden kan worden op landelijk niveau. Maar Tilburg is één van de bovengemiddelde knooppunten in de goederencorridor, waardoor verwacht kan worden dat zij in de toekomst een groter aandeel van de marktvraag naar zich toetrekt. Tilburg heeft een uitstekende (bewezen) propositie voor deze ruimtevrage, en zet ook in op het faciliteren van deze bedrijven (mede met de ontwikkeling van Wijkevoort). In het kielzog van deze grootschalige ruimtevragers zal er ook zeker ruimtevrage blijven bestaan vanuit het MKB (zoals productie- en toeleverende bedrijven, maar ook stadsverzorgende en dienstverlenende bedrijvigheid). Denk bijvoorbeeld ook aan de opkomst van stadsdistributie, dat qua omvang binnen het MKB segment valt.

Conclusie uitbreidingsvraag MKB Tilburg

De uitbreidingsvraag vanuit het MKB komt, op basis van het marktaandeel van 30%, op circa **25 tot 40 hectare** in de periode 2020 tot en met 2030. In de daaropvolgende periode van 2031 tot en met 2040 neemt de ruimtebehoefte af naar zo'n **4 tot 18 hectare** voor het MKB.

Tabel 5: Uitbreidingsvraag gemeente Tilburg 2020 t/m 2030 naar kavelomvang

Segment (kavelomvang)	Laag	Midden	Hoog
0 tot 3 hectare (MKB)	25	30	40
3 tot 5 hectare	17	20	26
> 5 hectare	43	50	66

WAT IS EEN REËEL PROGNOSESCENARIO VOOR TILBURG?

De provinciale bedrijventerreinenprognose is opgesteld in drie scenario's: laag, midden en hoog. Scenario's laag en hoog zijn gebaseerd op de twee scenario's van de werkgelegenheidsprognose uit de WLO van het CPB/PBL (2015). Het midden-scenario is gebaseerd op de werkgelegenheidsprognose van het EIB, opgesteld in opdracht van Provincie Noord-Brabant. Wanneer we kijken naar de langjarige historische uitgifte (periode 2004 t/m 2019) aan MKB-bedrijvigheid (0 tot 3 hectare), zien we dat de gemiddelde uitgifte op 3,3 hectare per jaar ligt. Als we dit extrapoleren naar de periode 2020 t/m 2030 betekent dit een ruimtevrage van 36 hectare. Dit ligt tussen het midden en hoge scenario in.

Naast uitbreidingsvraag mogelijk nog extra vervangingsvraag

De provinciale bedrijventerreinenprognose raamt, zoals aangegeven, de uitbreidingsvraag. Er kan daarnaast vervangingsvraag ontstaan, doordat een deel van de bestaande voorraad bedrijventerreinen wordt onttrokken (bijvoorbeeld door transformatie naar ander gebruik). Om deze potentiële vervangingsvraag in beeld te brengen, baseren we ons op initiatieven die concreet bekend zijn bij de gemeente.

Tabel 6: Mogelijke transformatieplannen bedrijventerreinen gemeente Tilburg

Kern	Terrein	Omvang
Tilburg	Enschotsestraat	2,0
Tilburg	Lovensestraat	2,3
Tilburg	Sint-Annahof	0,3
Tilburg	Kanaalzone - Smariusterrein	7,4
Tilburg	Koningshoeven	6,5
Totaal		18,5

Bron: IBIS, 2020; Gemeente Tilburg, 2020.

Op basis van deze plannen is er, in theorie, mogelijk 18,5 hectare aan vervangingsvraag in gemeente Tilburg. We verwachten echter dat de daadwerkelijke vervangingsvraag als gevolg van deze onttrekkingen een stuk lager ligt. Daarvoor zijn drie redenen.

1. De provinciale bedrijventerreinenprognose is gebaseerd op de huidige voorraad bedrijventerreinen, en gaat daarbij uit van een voorraad die volledig in gebruik is met een leegstand op een gezond frictieniveau. Onttrekken van een deel van de voorraad levert in dat geval extra vervangingsvraag op, omdat bedrijven uitgeplaatst dienen te worden. Echter, in de praktijk zien we dat een groot deel van het oppervlakte van de mogelijk te onttrekken locaties in Tilburg niet of nauwelijks meer in gebruik is bij bedrijven. Dat is bijvoorbeeld het geval voor het volledige Smariusterrein, maar bijvoorbeeld ook op een deel van locatie Koningshoeven.
2. We zien in de praktijk dat bedrijven bij relocatie (vanuit een transformatiegebied) vaak minder ruimte nodig hebben dan voorheen. Bij nieuwbouw kan de ruimte vaak efficiënter ingericht en benut worden. Dit blijkt ook uit voorbeelden in Tilburg en omgeving:
 - Bierens Machinefabriek bouwde in 2015 op een kavel naast de oude locatie. Zij gingen daarbij van een kavel van 1,4 hectare naar minder dan 0,9 hectare. Dat is bijna 40% minder grondoppervlakte.
 - HAVEP in Goirle is bezig met een verhuizing van een kavel van 5,7 hectare naar een perceel van 1,8 hectare. Een vermindering van 60% aan grondoppervlakte.
3. Voor geen van de genoemde locaties heeft daadwerkelijke besluitvorming voor transformatie plaatsgevonden. Planologisch gezien zijn alle locaties nog bestemd voor bedrijvigheid. Ook zijn er op dit moment nog geen nieuwe bestemmingsplannen in procedure. Het is kortom de vraag of alle locaties daadwerkelijk getransformeerd worden, en zo ja: op welke termijn dat gebeurt.

Al met al is onze inschatting dat de genoemde transformatieplannen een extra vervangingsvraag opleveren van 4,5 hectare. Daarbij hebben we primair gekeken naar het huidige gebruik van de ruimte (is dit in de huidige situatie nog in gebruik als bedrijventerrein).

Mogelijk extra ruimtevraag vanuit beleidsambities

De provinciale bedrijventerreinenprognose is beleidsneutraal. Dat betekent dat het uitgangspunt is dat het recente en huidige bedrijventerreinenbeleid wordt voortgezet. Gemeente Tilburg heeft echter een aantal beleidsambities waaruit mogelijk extra vraag naar bedrijventerreinen voortkomt.

Watergebonden bedrijvigheid

Het Rijk en verschillende regio's werken gezamenlijk aan het MIRT Programma Goederenvervoercorridors. Tilburg is één van de bovenregionale knooppunten in de Zuidoost corridor. Tilburg werkt dan ook onder andere aan verdere verbetering van de logistieke infrastructuur en ontsluiting. Eén van de actiepunten is het stimuleren van vervoer per water en rail (trimodale ontsluiting). Zo wordt het Wilhelminakanaal verbreed en Sluis II en III aangepast, waardoor het kanaal geschikt is voor klasse IV-schepen. Daardoor wordt bedrijventerrein Loven, waar ook de railterminal is gevestigd, beter bereikbaar per water. GVT Group of Logistics bouwt hier, met steun van het Rijk, de provincie en de gemeente, een trimodale containerterminal.

Op dit moment is een relatief groot deel van de direct aan water gelegen kavels op Loven in gebruik door bedrijven die niet (direct) watergebonden activiteiten uitvoeren. Op dit moment gaat het om circa 10 hectare aan ruimte dat niet ingevuld wordt door watergebonden/-gerelateerde bedrijvigheid. Wanneer vanuit beleidsambities actief gestuurd gaat worden op het faciliteren van watergebonden bedrijvigheid op deze locaties, dan levert de uitplaatsing van bedrijven extra vervangingsvraag op.

Energietransitie

Regio Hart van Brabant werkt aan een Regionale Energie- en Klimaatstrategie (REKS). Daarmee wordt in kaart gebracht hoe en waar energie bespaard en duurzaam opgewekt kan worden. Zoals ook in de Bedrijventerreinenafspraken Regio Hart van Brabant 2020-2024 opgenomen, spelen bedrijventerreinen een belangrijke rol in de energietransitie. Eén van de uitgangspunten die in het afsprakenkader is opgenomen is dat, als bedrijventerreinen een bedrage willen leveren aan de energietransitie, ze daarvoor ook de ruimte moeten krijgen. Dat geldt in zowel fysieke zin (aantal hectare) als qua regelruimte (bestemmingsplan). Voorbeelden die genoemd worden, zijn voldoende opslagcapaciteit (batterijen, waterstoftanks) en verdeelstations.

Eén belangrijk onderdeel van de REKS is het met betrokken gemeenten en stakeholders zoeken naar de meest optimale ruimtelijke inpassing van grootschalige opwek van elektriciteit in de regio. Via een scenariostudie is ambtelijk en bestuurlijk toegewerkt naar een concept-ontwikkelscenario. Dit is vervolgens uitgewerkt met een aantal leidende principes voor wind en zon. Specifiek voor Tilburg zijn een aantal extra randvoorwaarden gedefinieerd, waaronder: "het inzetten van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen om zoveel mogelijk duurzame energie te ontwikkelen in stedelijk gebied". Voor Tilburg betekent dit, in relatie tot bedrijventerreinen, concreet het volgende (tot 2030):

- Bedrijventerreinen Vossenbergh en Kraaiven zijn aangewezen als gebieden voor opwekken windenergie (4 tot 5 molens).
- Wijkevoort kan worden aangeduid als energiehubs voor zonne-energie.
- Zon in combinatie met wind in de hubs die zijn aangewezen voor grootschalige opwek: Vossenbergh, Kraaiven, Spinder en de Baars.

Bron: Raadsbrief Ruimtelijke principes REKS, 4 februari 2020.

Een concrete inschatting van de benodigde ruimte die voortkomt uit de energietransitie is lastig te maken, omdat vanuit energieleveranciers (nog) geen exacte cijfers bekend zijn.

Smart logistics, smart industries en smart services

Gemeente Tilburg heeft ambities op gebied van *smart logistics, smart industries en smart services*. In de provinciale bedrijventerreinenprognose is rekening gehouden met trends op gebied van smart industry en logistics. Dit is ook concreet verwerkt in de parameters van de prognose (zoals de locatievoorkeur en de terreinquotiënt) per regio, en dus ook in de geraamde uitbreidingsvraag. We verwachten daardoor geen extra ruimtevraag, bovenop de geraamde uitbreidingsvraag, vanuit deze doelgroepen voor Tilburg als gevolg van beleidsambities.

B2: Kwalitatief

Ligging in of tegen de stad is belangrijke locatiefactor voor MKB

De definitie van MKB in dit onderzoek is vrij ruim (alles tot 3 hectare kavel). Dit is een heterogene groep van bedrijven, met verschillen in omvang, type activiteiten en locatievoorkeuren. Grofweg kunnen we de MKB doelgroep indelen in twee groepen:

- Kleinschalige bedrijvigheid, veelal tot een kavel van 0,5 hectare tot maximaal 1 hectare, voor een groot deel bestaand uit stadsverzorgende bedrijvigheid (denk aan loodgieters, schilders, autogarages, schoonmaakdiensten, catering, stadsdistributie, etc.).
- Middelgrote bedrijvigheid, van zo'n 1 tot 3 hectare, voor een groot deel bestaand uit productie, groothandel, bouwbedrijven en middelgrote logistiek.

We hebben voor de gehele MKB doelgroep een vraagprofiel opgesteld, op basis van onze database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (zie onderstaande tabel). Waar nodig maken we daarbij onderscheid tussen de twee bovengenoemde subgroepen.

Tabel 7: Vraagprofiel MKB bedrijven

Impressie	
Marktgebied	• Primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal. • Vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente.
Verhuisdynamiek bedrijven	• Gemiddelde verhuisafstand circa 6-8 kilometer, maximaal zo'n 10 tot 15 kilometer. • Dynamiek van kleinere, stadsverzorgende bedrijvigheid speelt zich bovengemiddeld af in de bestaande voorraad, voornamelijk vanwege flexibiliteit en betaalbaarheid. • Dynamiek van middelgrote bedrijvigheid speelt zich veelal af op nieuw te ontwikkelen locaties, zoals Katsbogten, Vossenbergh en Tradepark 58.
Locatiefactoren	
Ligging	• Met name kleinere, stadsverzorgende bedrijvigheid (denk aan loodgieters, autogarages, schoonmaakdiensten, catering, etc.) heeft een sterke voorkeur voor een locatie in of tegen de stad. • Voor middelgrote bedrijvigheid, zoals productie, groothandel en logistiek, is het belang van een locatie in de stad minder van belang en spelen andere factoren als bereikbaarheid, voldoende ruimte (fysiek, maar ook hinderruimte) een grote rol. Wel is de bereikbaarheid voor werknemers belangrijk en is een locatie tegen het stedelijk gebied daardoor belangrijk. • Bedrijven uit de clusters <i>smart industries</i>, <i>logistics</i> en <i>services</i> hebben een voorkeur voor een hoogstedelijk vestigingsmilieu.
Bereikbaarheid weg	Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.
Bereikbaarheid multimodaal	• Voor het gros van deze doelgroep geen relevant criterium. • Relevant voor enkele specifieke doelgroepen, zoals beton- of cementproductie.
Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.
Omvang kavel	• Stadsverzorgende bedrijvigheid: veelal tot 0,5 hectare, maximaal 1 hectare • Middelgrote bedrijvigheid: circa 1 tot 3 hectare
Milieucategorie	• Milieucategorie veelal t/m 3.2 • Voor specifieke productieactiviteiten (zoals chemische industrie) t/m milieucategorie 4.2

Bron: Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld, Stec Groep (2020).

Enquête over vestigingsklimaat in Tilburg onder bedrijven

Bovenstaande vraagprofiel baseren we op onze eigen databases van bedrijfsruimtegebruikers en locatiedynamiek, en hebben we waar mogelijk toegespitst op de situatie in Tilburg. We maken daarnaast

gebruik van een recente ondernemerspeiling in Tilburg, om meer lokale inkleuring van vestigingseisen en -voorkeuren te geven. In 2018 heeft gemeente Tilburg een enquête onder bedrijven laten uitvoeren, over het vestigingsklimaat in de gemeente. We zetten een aantal resultaten over de tevredenheid met de bedrijfslocatie en eventuele verhuisplannen op een rij:

- Bedrijven geven hun huidige bedrijfslocatie gemiddeld een 7,7 (oftewel een ruime voldoende).
- De beschikbaarheid van geschikte bedrijfslocaties binnen de gemeente wordt beoordeeld met een 6,5.
- Als verbeterpunten voor de directe bedrijfsomgeving wordt door 12% van de respondenten 'ruimte voor uitbreiding (fysiek)' genoemd.
- Het algemene rapportcijfer voor het vestigingsklimaat in Tilburg is een 7,2. Slechts 7% geeft een onvoldoende.
- Een vijfde (20%) van de panelleden geeft aan dat het waarschijnlijk is dat het bedrijf binnen 2 jaar gaat verplaatsen. Daarvan geeft 26% aan dat het bedrijf gaat verplaatsen naar een locatie buiten Tilburg. Redenen die hiervoor worden aangegeven zijn zeer divers.

Bijlage C: Aanbod

C1: Planaanbod

Nog zo'n 24 hectare aan hard planaanbod in gemeente Tilburg

Gemeente Tilburg telt momenteel negen locaties met een onherroepelijk bestemmingsplan waar nog grond beschikbaar is. Gezamenlijk zijn deze terreinen goed voor ruim 24 hectare hard planaanbod. Daarnaast zijn er nog vier zachte plannen, waaronder Zwaluwenbunders. Deze zachte plannen zijn gezamenlijk goed voor zo'n 116 hectare.

Tabel 8: Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Tilburg, per 1 januari 2020

Kern	Plannaam	Planfase	Ontwikkellende partij	Uitgeefbaar
Berkel-Enschot	Bedrijvenpark Enschoot	Onherroepelijk	Particulier	4,0
Berkel-Enschot	Rhijnkant (incl. uitbreiding)	Onherroepelijk	Gemeente	0,4
Tilburg	Bedrijvenpark Charlotte	Onherroepelijk	Gemeente	4,2
Tilburg	Bedrijvenpark Schepersven	Onherroepelijk	Gemeente	0,04
Tilburg	Dalem Stadsrand Zuid	Onherroepelijk	Gemeente	2,9
Tilburg	Katsbogten	Onherroepelijk	Particulier	2,5
Tilburg	Tradepark 58	Onherroepelijk	Gemeente	6,6
Tilburg	Vossenbergr	Onherroepelijk	Gemeente	2,8
Tilburg	Vossenbergr West II	Onherroepelijk	Gemeente	1,0
Tilburg	Afronding Kraaiven	Ruimtelijk plan	Niet bekend	3,0
Tilburg	Wijkevoort	Plan in structuurvisie	Gemeente	80,0
Tilburg	Zwaluwenbunders	Ontwerp bestemmingsplan	Gemeente	25,3
Udenhout	Berkhoek	Plan in structuurvisie	Particulier	8,0
Totaal				Hard: 24,4 Zacht: 116,3

Bron: IBIS, 2020; Gemeente Tilburg, 2020.

Al het harde planaanbod in Tilburg geschikt voor MKB-ruimtevrager

Van al het harde planaanbod kan alleen Bedrijvenpark Charlotte nog grootschalige ruimtevrager (> 3 hectare) huisvesten. Gezien de recente ontwikkelingen op Kraaiven, in de directe nabijheid van Bedrijvenpark Charlotte, is de kans groot dat deze locatie ook een invulling krijgt voor grootschalige logistiek. Tegelijkertijd is de locatie ook geschikt om ruimtevrager vanuit het MKB te huisvesten. Op alle andere uitgeefbare locaties zijn enkel kavels kleiner dan 3 hectare beschikbaar. Daarmee concluderen we dat al het harde planaanbod, geredeneerd vanuit kavelomvang, geschikt is om de uitbreidingsvrager vanuit het MKB te faciliteren.

C2: Bestaande voorraad

Leegstand op bedrijventerreinen in Tilburg op frictieniveau

In januari 2020 werd er circa 148.000 m² aan vastgoed (zowel bedrijfs- als kantoorruimte) aangeboden op bedrijventerreinen in Tilburg². Ten opzichte van de voorraad aan vastgoed op bedrijventerreinen (op basis van de BAG) is dat een aanbodpercentage van 3,1%. Uit de leegstandsmonitor van het CBS blijkt dat de leegstand in de bedrijfsruimtemarkt in Tilburg ook op circa 3% ligt. De leegstand schommelt volgens de CBS-cijfers de afgelopen jaren zo rond of net onder een gezond frictieniveau.

² Aanbodmonitor Stec Groep, op basis van Funda in Business.

Tabel 9: Leegstand bedrijfsruimte gemeente Tilburg

	2015	2016	2017	2018	2019
Oppevlakte bedrijfsruimte*	5%	4%	3%	6%	3%

Bron: Landelijke Monitor Leegstand 2015-2019. CBS, 2020. * Op basis van 'industriefunctie' in de BAG.

Tot slot blijkt uit een bedrijfsruimtemonitor van Cushman & Wakefield, uitgevoerd in opdracht van gemeente Tilburg, dat de bedrijfsruimtemarkt in Tilburg krap is. Zij concluderen dat de aanbod-opname ratio in 2018 op 1,1 lag in Tilburg, wat lager is dan het Nederlands gemiddelde (1,6) en in een gezonde marktsituatie (1,5)³.

We concluderen op basis van deze bronnen dat de leegstand op de bedrijfsruimtemarkt onder een gezond frictieniveau ligt, en er sprake is van krapte.

Herontwikkelingslocaties en/of private kavels mogelijk goed voor zo'n 11 hectare aan aanbod

Naast de bestaande vastgoedmarkt kan een deel van de ruimtevraag ook mogelijk gefaciliteerd worden op uitgegeven kavels, die door bijvoorbeeld bedrijfsverplaatsing, veroudering of faillissement opnieuw beschikbaar komen. We hebben een inventarisatie van dit soort locaties in Tilburg gemaakt op basis van informatie van gemeente Tilburg en een GIS-analyse naar onbebouwde kavels op bedrijventerreinen. De volgende locaties komen daarbij in beeld. In totaal gaat het om circa 11 hectare. Het gaat veelal om kavels in of tegen de stad, op een bedrijventerrein, waardoor deze ruimte markttechnisch gezien aantrekkelijk is om vraag vanuit het MKB te faciliteren.

Tabel 10: Herontwikkelingslocaties en/of private kavels

Bedrijventerrein	Locatie	Omvang in m ² kavel
Kanaalzone	Dijksterhuisstraat - Enschotsestraat	21.200
Kanaalzone	Lovensekanaaldijk 69	4.800
Kanaalzone	Ringbaan Noord 193	14.000
Kraaiven	Jules de Beerstraat	4.700
Kraaiven	Zevenheuvelenweg	10.700
Loven	Wegstraat 10	3.000
Vossenberg	Brakman 50-52	33.100
Vossenberg	Kranenberg 1	15.000
Vossenberg West I	Hoek Schepersdijk-Castorstraat	4.900
Totaal beschikbaar segment 0 tot 3 hectare		78.300
Totaal beschikbaar segment 3 tot 5 hectare		33.100

Bron: Gemeente Tilburg, via: <https://www.tilburg.nl/ondernemers/vastgoed> (online kaart bedrijfskavels) & inventarisatie Stec Groep via GIS-analyse.

Mogelijk komen er in de toekomst ook nog herontwikkelingslocaties op de markt vanuit de leegstand van solitaire kantoren op bedrijventerreinen. Uit recent onderzoek van Bureau Buiten⁴ blijkt dat de leegstand van (solitaire) kantoren op bedrijventerreinen op bijna 18% ligt. Bureau Buiten concludeert daarnaast dat er een overschot aan kantoorruimte op bedrijventerreinen bestaat tot en met 2030.

Enkele bedrijventerreinen intensiever te benutten

In bijlage A hebben we een aantal kenmerken van de bestaande bedrijventerreinen op een rij gezet: onder andere de bebouwingsintensiteit (floor space index), het gemiddelde bouwjaar, en het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer. Op basis hiervan concluderen we dat er nog enige ruimtewinst te behalen valt, met name op enkele binnenwijkse terreinen. Naast de locaties die door de gemeente al benoemd zijn als "niet-behoudenswaardig" vallen vooral locaties Dirigentenlaan, Quirijnstok en WLM Regenboogstraat op.

³ Cushman & Wakefield (2019), Bedrijfsruimtemonitor Tilburg 2019.

⁴ Bureau Buiten (2018), Handvatten kantorenstrategie Tilburg.