

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Laddertoets
Tilburg

5.1.2e

5.1.2e

colofon

projectnaam

Laddertoets 5.1.2e

datum

14 februari 2025

projectnummer

P04952

opdrachtgever

Vogels Bouwmanagement

BRO

projectleider

CVe

projectteam

HdV

bron kapt

BRO

review

IvdV

5.1.2e

5.1.2e

's-Hertogenbosch

5.1.2e

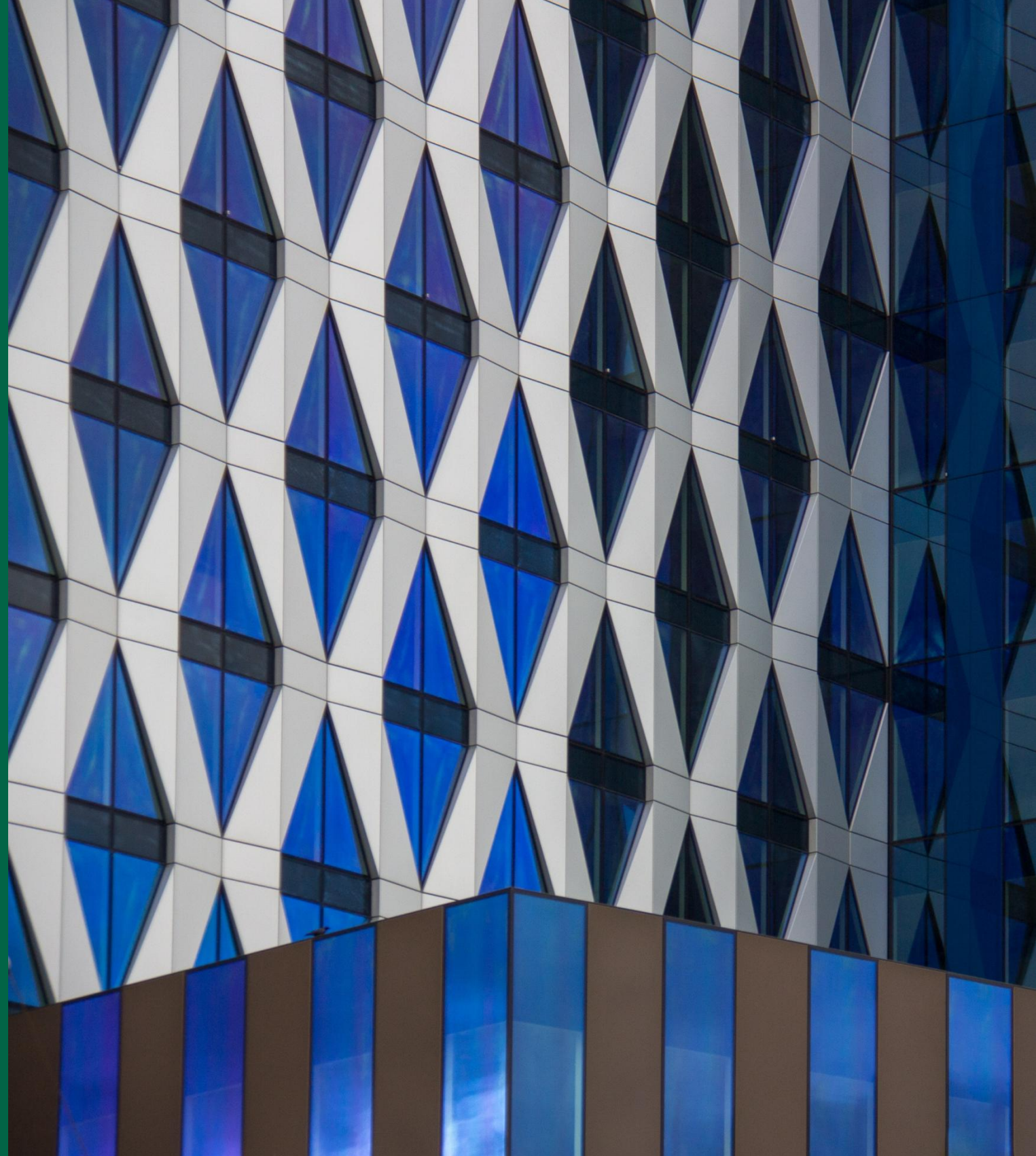
info@bro.nl

www.bro.nl



BRO | a movares
company

5.1.2e



Inhoudsopgave

1	Het initiatief	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
1.3	Opzet onderzoek	5
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	6

Bijlage 1 - Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte

Bijlage 2 - Trends en ontwikkeling

Bijlage 3 - Beleidskaders

Bijlage 4 - Vraagaming op basis van historische uitgifte

Bijlage 5 - Vraagaming op basis van
werkgelegenheidsontwikkeling

Bijlage 6 - Hard planaanbod ruimtelijk verzorgingsgebied

1 Het initiatief

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie 5.1.2e in Tilburg nieuwbouw van kantoren, werkplaats, showroom en parkeerplaatsen voor vrachtwagens en personenauto's te realiseren. Het bedrijf dat zich gaat vestigen richt zich op en in- en verkoop en lease van vrachtwagens, trucks, opleggers en bestelwagens. De totale ontwikkeling heeft een omvang van ca. 3,44 ha netto.

Het programma hierbinnen is als volgt:

Werkplaats gebouw bestaat uit:

- Wasstraat: 350 m²
- Werkplaats 2.950 m²
- Facilitaire ruimten: 250 m²

Gebouw 1: totaal 3.550 m²

2A: Combinatie van showroom / kantoor en werkplaats/afleverruimte (3350) bestaat uit:

- Showroom: 1.850 m²
- Bijeenkomst intern (kantine etc.) 100 m²
- Wasstraat 150 m²
- Werkplaats 650 m²
- Ondergeschikte kantoren 600 m²

2B Toevoeging kantoortoren (3.000 m²)

- Bijeenkomst ruimte / Experience - 1e laag 600 m²
- Ondergeschikte kantoor deel- laag 2-3-4-5 2.400 m²

Gebouw 2: totaal 6.350 m²

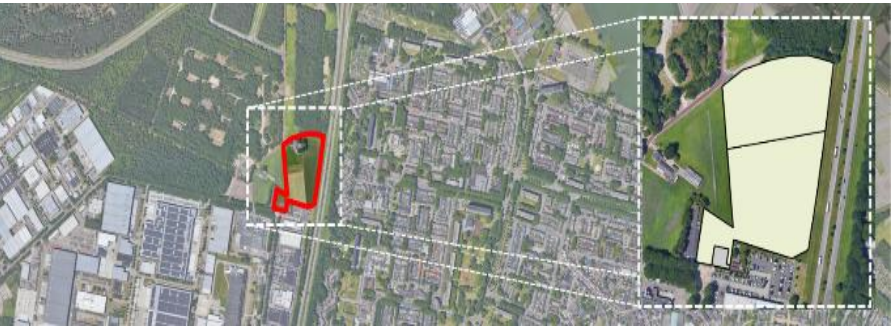
- Parkeerplekken vrachtwagen: 39 plekken
- Parkeerplekken bestel- en personenauto's: 131 plekken

Het projectgebied omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg sectie F, nummers 4587, 4588, 4792 (ged.) en 7121. Grofweg ligt het plangebied tussen de IJ 5.1.2e, 5.1.2e en de 5.1.2e 5.1.2e. Het betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Kraaiven. Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan 'Lobelia-Spinder-Rugdijk' (onherroepelijk 10 september 2013) de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend grondgebonden, agrarische bedrijven met een bedrijfs-woning en ondergeschikte functies toegestaan. Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan.

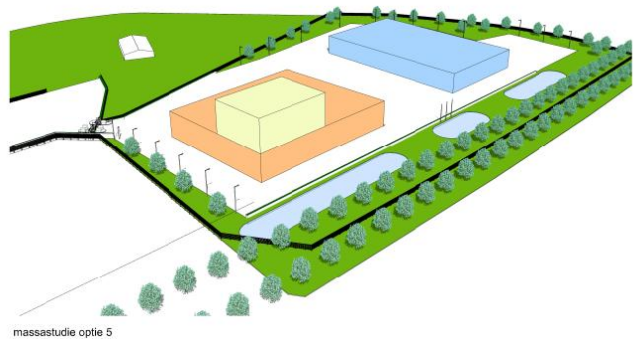
De gewenste ontwikkeling kan niet binnen de vigerende bestemmingsplanregeling gerealiseerd worden. (In figuur 1 is de planlocatie op een luchtfoto weergegeven.)

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Door de omvang van de uitbreiding (ca. 3,44 ha netto) en de wijziging van de bestemming moet het initiatief worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor bedrijventerreinen geldt namelijk dat een stedelijke ontwikkeling Ladderplichtig is als het plan voorziet in de toevoeging van een terrein met een ondergrens van 500 m² (bruto oppervlakte). De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In deze ladderonderbouwing wordt een bedrijvenbestemming met een oppervlak van 3,44 ha netto onderbouwd. De kantoren binnen het initiatief zijn nadrukkelijk ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten en maken daar deel van uit. Een aparte ladderonderbouwing voor de kantoor-meters is daarom niet nodig. Beleidsmatig mag tot 35% van de bebouwing uit kantoren bestaan, mits deze ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteiten.



Figuur 1 Plangebied



Figuur 2 Toekomstige situatie plangebied

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking geldt voor bedrijventerreinen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij realisering van bedrijventerreinen, wordt rekening gehouden met de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling. Bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moete rekening gehouden worden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de kantoren in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl bepaalt geen ondergrens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m². Voor ontwikkelingen van een terrein ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een ruimtebeslag van 500 m². Voor ontwikkelingen van een terrein ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een ruimtebeslag van 500 m². De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.¹

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van ca. 3,44 ha netto bedrijventerrein op de locatie 5.1.2e in Tilburg te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief van de toevoeging van maximaal ca. 3,44 ha netto bedrijventerrein aan de 5.1.2e (gemeente Tilburg) aan een

(kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied, is er sprake van duurzaam ruimtegebruik en leidt het tot onaanvaardbare effecten?

1.3 Opzet onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Verder worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ('ladder') doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is gebruik gemaakt van onder andere:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018);
- Omgevingsverordening Noord-Brabant (2021);
- STEC Groep. Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant (2022);
- Afsprakenkader Bedrijventerreinen Hart van Brabant 2025-2030 (2024);
- Omgevingsvisie Tilburg 2040 (2015);
- Toekomstige werklocaties, Tilburgse werklandschappen klaar voor de Next Economy (2020)
- IBIS 2024.

Leeswijzer rapport

In het volgende hoofdstuk wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

doorlopen. De onderdelen waaruit de conclusie is opgebouwd worden uitgewerkt in de bijlagen daarna.

¹ Bron: Informatiepunt Leefomgeving

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling van ca. 3^{5.1.2f} ha netto bedrijventerrein aan de ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ten behoeve van een bedrijf in Tilburg dat actief is in de handel en lease van vracht- en bestelauto's, Het betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Het initiatief om ca. 3,44 ha netto bedrijventerrein toe te voegen en dit te bebouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien er meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
2. Het plangebied heeft in de vigerende bestemmingsplannen² de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Op basis van het vigerende bestemmingplan is de ontwikkeling van een bedrijventerrein niet toegestaan en is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.
3. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling indien het plan voor bedrijventerreinen voorziet in de toevoeging van een terrein, waarbij de ondergrens van de toevoeging ‘in beginsel’ 500 m² bvo is. Aan gezien het om de toevoeging van ca. 3,44 ha netto nieuwe bedrijfsruimte gaat, kan het initiatief worden gekwalificeerd als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

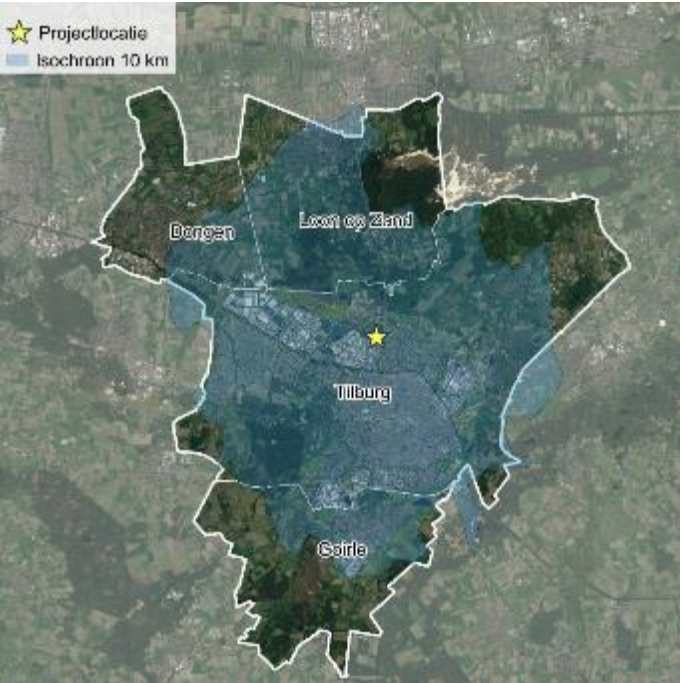
Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

In onderhavige analyse is de behoefte aan nieuw bedrijventerrein op de locatie IJpela ^{5.1.2e} in Tilburg bepaald aan de hand van een ruimtelijk verzorgingsgebied. Om het verzorgingsgebied te bepalen zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens. Voor reguliere modern-gemengde bedrijvigheid (de doelgroep van de beoogde ontwikkeling) geldt dat het vaak een sterk lokaal georiënteerde marktregio heeft. De ontwikkeling aan de IJpela ^{5.1.2e} is dan ook bedoeld voor bedrijven met een beperkte verhuisbereidheid van maximaal 10 à 15 kilometer³. Dit heeft onder meer te maken met de afzetmarkt en van dergelijke bedrijven waarbij nabijheid tot afnemers belangrijk is. Ook is er een sterke binding met de werknemers die relatief dicht bij het werk wonen en de persoonlijke binding van de ondernemer en zijn bedrijf met de regio. Er is daarom een isochroon van 10 kilometer (autoafstand) getrokken rondom de projectlocatie. Daarin behoren naast de gemeente Tilburg ook de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Goirle tot het ruimtelijke verzorgingsgebied. In figuur 3 is het ruimtelijke verzorgingsgebied weergegeven.

Conclusie

Het programma wordt passend geacht binnen de Ladder, omdat er wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied. We lichten dit hier verder toe.



Figuur 3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Kwantitatieve behoefte

Er is naar verwachting sprake van een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein in het ruimtelijk verzorgingsgebied t/m 2033. De verwachte ruimte vraag (in ha) is in 2033 naar verwachting groter dan het huidige harde planaanbod (in ha). Hierbij is het volgende van belang:

- De kwantitatieve ruimte vraag in het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeenten Tilburg, Dongen, Loon op Zand en Goirle) is naar verwachting **82 tot 125 ha** in de periode **2025 en 2034**. Dit is bepaald

² 'Lobelia-Spinder-Rugdijk' (onherroepelijk 10 september 2013)
³ ABRvS 29 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2017:820.

aan de hand van prognoses op basis van historische uitgifte en meest recente behoefteprognose voor bedrijventerreinen van de provincie Noord-Brabant⁴ en de actualisatie door Bureau Buiten in opdracht van de regio Hart van Brabant eind 2024.

- Het totale harde aanbod⁵ in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 53 ha. Daarvan is 13,5 ha direct uitgeefbaar.
- Van het aanbod is 42 ha op bedrijventerrein Wijkevoort dat zal worden ontwikkeld voor de grootschalige Smart Industries en Smart Logistics. De gemeente Tilburg denkt tevens aan campusontwikkeling op dit terrein.
- Bij het hoge groeiscenario is het aanbod kwantitatief onvoldoende om in de vraag voor de periode 2024-2033 te voorzien.

Kwalitatieve behoefte

- Een groot deel van het direct uitgeefbaar aanbod bestaat uit kavels die qua omvang en/of bestemmingsplan-technische mogelijkheden niet geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling. Slechts twee bedrijventerreinen met direct uitgeefbaar aanbod hebben voldoende omvang om te voorzien in het beoogde initiatief. Op het eerste bedrijventerrein (Tradepark58) is het gros van het kavelaanbod reeds in optie genomen of gereserveerd en daardoor niet vrij beschikbaar. Bovendien richt Tradepark58 zich op innovatieve maakbedrijven en heeft het daarmee een ander profiel. Op het tweede bedrijventerrein (Bedrijvenpark Enscht) liggen de kavels verspreid over het bedrijventerrein en biedt het bestemmingsplan enkel de mogelijkheid om kantoren op de uitgeefbare gronden te ontwikkelen. Daarmee is dit bedrijventerrein niet passend voor de beoogde ontwikkeling.
- Dit initiatief betreft een relatief kleinschalige uitbreiding van de bedrijventerreinen Kraaiven.
- Het bedrijf dat zich gaat vestigen op de locatie is actief in handel en lease van vracht- en bestelauto's. Het beoogde initiatief sluit goed

aan op de ruimtelijke context, omdat het past in de bestaande structuur van bedrijvigheid. Daarin ligt de nadruk namelijk ligt op o.a. de automotive.

- De leegstand op bedrijventerrein in het ruimtelijk verzorgingsgebied ligt met 1% ver onder frictieniveau van 5-6%. Frictieleegstand is een zekere gewenste leegstand, om in voldoende keuzemogelijkheden te voorzien voor ondernemers met een verplaatsingsvraag.

Ruimtelijke effecten

- De ontwikkeling grenst aan de bedrijventerreinen Kraaiven en zal onderdeel vormen van het stedenbouwkundige ensemble.
- De ontwikkeling van een bedrijfsperceel ten behoeve van een handel – en leasebedrijf voor vracht- en bestelauto's sluit goed aan op het bedrijventerrein dat gericht is op de automotive-sector. Het initiatief leidt tot een versterking van het daar al aanwezige cluster.
- De planlocatie is goed ontsloten door de nabije ligging van N260 en N261 en vormt een goede zichtlocatie aan de 5.1.2e .
- Er zijn in het ruimtelijk verzorgingsgebied onvoldoende beschikbare kavels en er is nauwelijks bestaand vastgoed dat leegstaat, dat geschikt is om te voorzien in het beoogde initiatief. Daarnaast is het aanbod zeer beperkt als het wordt afgezet tegen de ruimtevraag t/m 2033. Gezien de hoge vraag is er een tekort aan kavels op stedelijke en regulier gemengde bedrijventerreinen.
- Het is daarom niet de verwachting dat er bedrijven verdwijnen als gevolg van de ontwikkeling aan de IJpelareweg. Negatieve effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat worden niet verwacht.

Ligging buiten bestaand stedelijk gebied

De beoogde projectlocatie aan de IJ 5.1.2e ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Gemotiveerd kan worden dat niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de beoogde ontwikkeling. Hiervoor zijn de volgende argumenten te geven:

- In het ruimtelijk verzorgingsgebied is de bedrijfsruimtemarkt voor lokale ondernemers krap. Er is weinig geschikte plancapaciteit en het aanbod van leegstaande bedrijfshallen is ook beperkt.
- Gelet op de kwantitatieve vraag en het (zeer) beperkte harde aanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied kan worden gesteld dat het niet mogelijk is om 3,44 ha netto bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen.
- De bedrijventerreinen die beschikken over voldoende direct uitgeefbaar aanbod, zijn omwille van de markttechnische beschikbaarheid (in optie of gereserveerd), een ander profiel, beperkingen in het bestemmingsplan of spreiding van het totale harde planaanbod op het bedrijventerrein, geen geschikte alternatieve locatie voor de beoogde ontwikkeling.
- De bestaande panden met voldoende omvang die worden aangeboden op de bedrijfsruimtemarkt zijn bedoeld voor de logistieke sector. Deze panden hebben dus een ander profiel dan waar het initiatief zich op richt. Het is bovendien te verwachten dat deze panden op korte termijn worden ingevuld vanwege de grote dynamiek in de logistieke sector in Hart van Brabant. Daarom is gekeken naar een nieuwe locatie.
- Op de beoogde locatie is verstedelijking afweegbaar conform het provinciale beleid, waardoor is gekozen voor een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, maar wel aansluitend op een bestaand bedrijventerrein.

⁴ STEC (2022) Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant.

⁵ Bij hard aanbod is sprake van een vastgesteld en/of onherroepelijk bestemmingsplan.

Bijlage 1 - Onderbouwing behoefte bedrijfs- ruimte

B1.1 Trends en ontwikkelingen

Navolgend zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt beschreven. Enerzijds gaat het om macro-economische ontwikkelingen en anderzijds is de koppeling gemaakt met de lokale bedrijfsruimtemarkt. De uitgebreide beschrijving van de relevante trends en ontwikkelingen staat in bijlage 2.

De conclusie is dat het initiatief aansluit bij de huidige trends en ontwikkelingen:

- Landelijk was er voorafgaand aan de corona-uitbraak sprake van een groeiende dynamiek op bedrijventerreinen. Ook in het verzorgingsgebied was er sprake van een sterke dynamiek, zij het voornamelijk in de logistieke sector. De effecten van corona verschillen sterk per sector, maar in algemene zin lijkt de markt voor bedrijfshuisvesting weinig last te hebben van de gevolgen van de coronamaatregelen.
- Sinds de coronacrisis is er sprake van een lichte terugval in opname van bedrijfsruimtes⁶. Tot 2019 was de opname (in m²) sterk gestegen. Vanaf 2020 neemt dit af. In 2021 werd in Midden-Noord-Brabant ruim 150.000 m² aan bedrijfsruimten opgenomen. Hoewel er dus sprake is van een lichte afname, geeft de hoogte van de opname (in m²) aan dat er weldegelijk vraag is vanuit de markt.
- De regionale economie heeft zich in 2021 ook weer goed hersteld. Vergeleken met de derde kwartaal van 2019 is de economie in de regio Midden-Noord-Brabant gegroeid met ca. 2% in het derde kwartaal van 2021⁷. Op macro-economisch niveau zijn de effecten van de coronamaatregelen vooralsnog beperkt. In de basisraming van het Centraal Planbureau neemt het bbp in 2021 toe met 3,9%, na een krimp van 4,2% in 2020. Voor 2022 is men nog altijd positief en wordt een groei van 3,5% voorzien. Voor de jaren daarna gaat men uit van 1,5% groei per jaar.

- De oorlog in Oekraïne zorgt momenteel wel voor onzekerheid. In de eerste plaats heeft dit geleid tot enorm gestegen prijzen voor brandstoffen, maar ook door aanvoer problemen voor knelpunten in de aanvoer van grondstoffen en halffabricaten voor de bouw en industrie. Hierdoor zijn bouwkosten enorm gestegen en zijn productieketens verstoord. Dit heeft effect op de bouwnijverheid en de industrie. Wanneer dit langere tijd aanhoudt zal dit mogelijk effect hebben op de economische groei en de vraag naar bedrijfskavels.

B1.2 Beleidskaders

Een analyse van de beleidskaders is voor de toets aan de Ladder relevant. De beleidskaders zijn ter toelichting in bijlage 3 opgenomen. De voornaamste conclusies hiervan t.a.v. bedrijventerreinen zijn:

- Voor de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik van belang. Voor bedrijventerreinen betekent dit dat het wenselijk is om eerst de bestaande ruimte beter te benutten, voordat nieuw bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Het direct uitgeefbare bedrijventerreinenaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied is echter zeer beperkt en kan niet voldoen aan de ruimtevraag t/m 2030. Daarnaast is de leegstand ook beperkt en veelal om kwalitatieve redenen niet geschikt als alternatieve locatie voor de beoogde invulling van het initiatief.
- Regionaal zijn er afspraken vastgelegd m.b.t. de ontwikkeling van bedrijventerreinen. In de regio wordt alleen vraaggericht ontwikkeld. Dit houdt in dat er alleen wordt ontwikkeld als er een concrete vraag is. Om uiteindelijk een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen, is het van belang dat het een zogeheten ‘groene status’ krijgt. Om deze status te krijgen, dient het initiatief regionaal afgestemd te worden en het regionaal vastgestelde kader te doorlopen. Dit is inmiddels gebeurd voor het initiatief. De regio was akkoord.
- In de Omgevingsvisie van de gemeente Tilburg is aangegeven dat de locatie stedelijk afweegbaar gebied is. Er wordt voorgesorteerd

op mogelijke uitbreiding van stedelijk gebied. Hiervoor is het wel van belang dat er sprake is van zorgvuldig en verantwoord ruimtegebruik, dat er vraaggericht wordt ontwikkeld en dat het een toegevoegde waarde oplevert. Vanuit economisch perspectief kan het beoogde initiatief worden gezien als een wenselijke ontwikkeling.

- Het bedrijventerreinbeleid is vastgelegd in de nota Toekomstbestendige Werklocaties 2020-2025, Tilburgse werklandschappen klaar voor de Next Economy. In het beleid wordt ingezet op de volgende ambities:
 - Bedrijventerreinen zijn voorbereid op de toekomst;
 - De beschikbare ruimte voor bedrijven behouden, versterken en slim benutten;
 - Inspelen op de veranderende behoeften van bedrijven en talenten

Kraaiven is hierin een bedrijventerrein voor moderne industrie en logistiek. Grotere bedrijven moeten zich hier kunnen blijven ontwikkelen. Functies die dit verhinderen worden niet toegestaan.

B1.3 Marktverkenning

In het navolgende is ingegaan op de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen. We richten ons in dit onderzoek op de uitbreidingsvraag. Dit is de vraag die voortkomt uit economische groei vanuit het bedrijfsleven als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerrein.

Vraag

Historische uitgifte

In de eerste plaats is gekeken naar de langjarige historische uitgifte, die vervolgens is geëxtrapoleerd voor de periode 2025-2034. De uitwerking van deze methode staat in bijlage 4. De kwantitatieve behoefte op basis

⁶ Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2021

⁷ CBS (2021). Regionale economische groei

van historische uitgifte bedraagt **ca. 83 -101 ha** in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Ramingen provincie Noord-Brabant 2022

Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant voor de provincie als geheel als de regio Hart van eind 2022 behoefteramingen laten opstellen door middel van de BLM-methodiek.

Op basis van drie variabelen heeft STEC Groep de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen bepaald als resultaat van de verwachte ontwikkeling: de ontwikkeling van de werkgelegenheid, het aandeel van de banen dat op een bedrijventerrein landt en het ruimtegebruik per werknemer. Deze componenten zijn regio- en sectorspecifiek opgesteld. Bij de prognose voor bedrijventerreinen is de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen berekend. De extra ruimte die nodig is, wordt de uitbreidingsvraag genoemd. In de behoefteraming zijn twee werkgelegenheidsscenario's gehanteerd: EIB laag en EIB hoog. STEC heeft de behoefte geraamd voor de periode 2022 t/m 2030, met een doorkijk naar 2021 – 2040.

Voor de ruimtevraag in het ruimtelijk verzorgingsgebied zijn de resultaten van de regio Hart van Brabant relevant.

In 2024 heeft Bureau Buiten in het kader van de regionale bedrijventerreinafspraken de raming van STEC geactualiseerd.

Op basis van deze berekeningen begeeft de verwachte uitbreidingsvraag **in de regio Hart van Brabant** tot en met 2034 zich tussen **137 en 208 ha**. Dit komt neer op een jaarlijkse vraag van ca. 13,7 en 20,8 ha per jaar.

Bovengenoemde analyse is voor de regio Hart van Brabant uitgevoerd. Om de ruimtevraag op basis van werkgelegenheid in het ruimtelijke verzorgingsgebied (gemeenten Tilburg, Dongen, Loon op Zand en Goirle) te bepalen, is een verdeelsleutel toegepast. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- Aandeel in de uitgiften over 2012-2023;
- Aandeel in het netto areaal uitgegeven bedrijventerrein in 2024.

Op basis hiervan kan het aandeel van het verzorgingsgebied in de regio Hart van Brabant worden berekend op ca. 60%. Voor **het verzorgingsgebied** komt de uitbreidingsvraag daarmee op **82 tot 125 ha** tot en met 2034.

De vraagramingen op basis van historische uitgifte en werkgelegenheidsontwikkeling leiden tot de volgende prognoses m.b.t. de uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in het verzorgingsgebied voor de periode 2025-2034:

- Historische uitgifte: 83-101 ha;
- Werkgelegenheidsontwikkeling (EIB Laag): 82 ha;
- Werkgelegenheidsontwikkeling (EIB Hoog): 125 ha;

Op basis van bovengenoemde prognoses verwachten wij een ruimtevraag tussen de **82 en 125 ha t/m 2034** in het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeenten Tilburg, Dongen, Loon op Zand en Goirle).

Nota toekomstbestendige werklocaties gemeente Tilburg (2020)

In de bedrijventerreinnota wordt de totale vraag naar bedrijventerreinen geraamd op 57 tot 81 ha tot en met 2030. De vraag naar grote kavels 3-5 ha wordt geraamd op 17 tot 26 ha.

Aanbod

In het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeenten Tilburg, Dongen, Loon op Zand en Goirle) zijn in totaal 47 bedrijventerreinen met een gezamenlijke bruto omvang van ca. 1.838 ha en een netto omvang van ca. 1.423 ha. Het grootste bedrijventerrein is Vossenbergh in Tilburg met een netto omvang van ca. 218 ha. Bedrijventerrein Kraaiven heeft na dit bedrijventerrein de grootste netto omvang in het ruimtelijk verzorgingsgebied (173 ha). Het bedrijventerrein heeft een breed profiel. Het bevat bedrijvigheid t.b.v. grootschalige logistiek, (hightech) industrie/chemie en MKB-bedrijvigheid. Het deel van Kraaiven dat ligt langs de Midden-Brabant ^{5.1.2e} heeft een netto omvang van 11,3 ha en profileert zich als een terrein voor consumentendiensten en detailhandel. Het zijn voornamelijk vestigingen die zijn gericht op de automotive (autodealers van bekende automerken). Het initiatief dat zich richt op de handel en lease in vracht- en bestelauto's sluit goed aan op de bedrijvigheid op beide bedrijventerreinen. Op het beterrein is echter geen ruimte vrij, waardoor vestiging van het bedrijf hier niet mogelijk is.

De totale **restcapaciteit**⁸ op bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt **ca. 121 ha**. Hiervan hiervan ligt 55,5 ha op een bedrijventerrein met een vastgesteld en/of onherroepelijk bestemmingsplan. Hoofdzakelijk concentreert de restcapaciteit zich op de bedrijventerreinen Wijkevoort Fase 1 (42 ha), waarvoor in november 2021 het bestemmingsplan is vastgesteld. Dit plan is echter nog niet onherroepelijk Wijkevoort richt zich op grootschalige Smart productie en Smart Logistics.

⁸ De restcapaciteit is het direct en niet-direct uitgeefbaar aanbod.

Tabel 1 Omvang en uitgeefbaar aanbod bedrijventerreinen ruimtelijk verzorgingsgebied, Bron: Bureau Buiten per 1-7-2024

Bedrijventerrein	Gemeente	Netto omvang terrein (ha) – hard aanbod	Netto uitgeefbaar (ha)
Tichelrijt II	Dongen	15,0	1,0
Tichelrijt Zuid	Dongen	1,4	1,0
Tichelrijt III	Dongen	6,0	1,0
Wijkevoort Fase 1	Tilburg	42,0	42,0
Tradepark 58	Tilburg	19,7	3,0
Bedrijvenpark Enschoot	Tilburg	10,0	3,7
Vossenbergh	Tilburg	218,10	2,8
Dalem Stadsrand Zuid	Tilburg	1,10	1,0
Totaal hard aanbod		5.1.2f	
Nog geen vastgesteld bestemmingsplan		Netto omvang (zacht aanbod)	Op termijn uitgeefbaar
De Wildert uitbreiding	Dongen	12,0	12,0
Uitbreiding Tijvoort	Goirle	2,0	2,0
De Kets West III	Loon op Zand	5,2	5,20
Wijkevoort Fase 2	Tilburg	38,0	38,0
Totaal hard en zacht aanbod		5.1.2f	

De restcapaciteit kan worden onderverdeeld in direct uitgeefbare kavels en niet-direct uitgeefbare kavels. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat:

- Een relatief beperkt deel van het planaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied bestaat uit direct uitgeefbare kavels. Het gaat hierbij om ca. 13,5 ha hard aanbod (ca. 11% van de restcapaciteit).
- Ca. 99,2 ha bestaat uit niet direct-uitgeefbaar aanbod (ca. 86% van de restcapaciteit). Voor 57 ha is nog geen onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan. In feite is dat nog zacht aanbod.

Er zijn slechts twee bedrijventerreinen waar nog direct uitgeefbaar aanbod is waar het beoogde initiatief qua omvang gerealiseerd zou kunnen worden:

- Op Tradepark58 is nog 3 ha bedrijventerrein uitgeefbaar. Het betreffen echter verschillende kavels met een relatief kleine omvang, waarvan het gros reeds in optie is genomen of is gereserveerd⁹. Dit wil zeggen dat ze planologisch nog onderdeel zijn van het harde planaanbod, maar markttechnisch niet meer beschikbaar zijn.
- Op Bedrijvenpark Enschoot is nog ca. 3,7 ha direct utigeefbaar. Dit betreffen hoofdzakelijk locaties die in het bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Kantoor’ hebben. Daarnaast liggen deze kavels verspreid over het bedrijventerrein en niet aaneengesloten¹⁰. Deze locaties zijn daarmee kwalitatief niet geschikt om te voorzien in het beoogde initiatief waarvoor een aaneengesloten kavel nodig is.
- Voor de overige bedrijventerreinen met uitgeefbaar aanbod geldt dat het aanbod qua omvang te klein is om te voorzien in het beoogde initiatief.
- In Tilburg is volgens het werklocatiebeleid maar een aanbod van 3 ha waar bedrijven met een ruimtevraag tussen 3-5 ha gevestigd kunnen worden.

⁹ [Bedrijfskavels](#). Peildatum: 21 februari 2022
¹⁰ [Bedrijvenpark Enschoot. Beschikbaar](#). Peildatum: 21 februari 2022.

- Op basis van bovenstaande gegevens blijkt dat er **geen geschikte aanbod** is op een bedrijventerrein in het ruimtelijk verzorgingsgebied.
- Doordat dit planinitiatief met betrekking tot bedrijvigheid goed aansluit op de bedrijven op Kraaiven, is een locatie in de buurt van dit bedrijventerreinen kwalitatief geschikt. Dit planinitiatief betreft een perceel nabij Kraaiven, waarbij in de directe nabijheid verschillende bedrijven in de automotive sector zijn gevestigd. Door de nieuwe locatie voor in de buurt van bedrijven in dezelfde sector (automotive) te realiseren, resulteert dit in concentratievoordelen en is samenwerking met andere bedrijven in de automotive sector mogelijk.

Leegstand

Vanuit de Ladder en duurzame verstedelijking moet onderzocht worden of de bestaande leegstand geen optie biedt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet worden gemotiveerd dat de planologische toevoeging niet leidt tot onaanvaardbare leegstand. Er is een analyse van het aanbod op Funda in Business uitgevoerd naar het aanbod van bedrijfspanden in het ruimtelijk verzorgingsgebied¹¹. Uit de analyse blijkt het volgende:

- Er zijn eind 2024 in totaal 101 bedrijfshallen beschikbaar in het ruimtelijk verzorgingsgebied. De totale omvang van de leegstand is 118.213 m².
- 80% hiervan heeft een oppervlak onder 1.000 m² bvo.
- De grootste bedrijfshal die in aanbod is, heeft een omvang van 25.400 m² en de een na grootste bedrijfshal een oppervlak van 11.400 m². Beide zijn logistieke complexen die niet geschikt zijn voor het initiatief.
- Het aanbod is in omvang (m²) zeer beperkt. De huidige leegstand in omvang ligt met 2% ver onder frictieniveau van 5-6%, die ‘gangbaar’ is om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden.

- De beperkte leegstand duidt op een tekort en gebrek aan dynamiek op de markt.
- De aangeboden bedrijfspanden vormen, gelet op de omvang of de beoogde gebruiksfunctie, geen logische en reële alternatieve locaties om te voorzien in het beoogde initiatief, vanwege het te geringe bedrijfsoppervlak.
- Gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, alsmede de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in de gemeente optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw bedrijventerrein aan de bestaande bedrijventerreinen Kraaiven. Het gaat om een relatief beperkte uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen.

Conclusie: Confrontatie vraag-aanbod

Er kan op basis van de volgende argumenten worden geconcludeerd dat het initiatief aan de IJpelareweg in Tilburg voorziet in een actuele behoefte:

- De kwantitatieve vraag naar nieuw bedrijventerrein in het ruimtelijk verzorgingsgebied ligt naar verwachting tussen 82 ha en 125 ha t/m 2034.
- Hiervan is 29 tot 44 ha voor stedelijke en regulier gemengde bedrijventerreinen.
- De totale harde aanbod heeft een omvang van 55,5 ha. Hiervan is slechts 13,5 ha direct uitgeefbaar.
- Het grootste toekomstig aanbod zit op Wijkevoort (42 ha). Dit terrein is bedoeld voor de Smart productie en Smart logistiek.

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha	Campus	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Dongen	Tichelrijt III	1,7	✗	✗	✓	✗	✓
Gilze en Rijen	Haansberg/Aeroparc	3,0	✗	✓	✓	✗	✗
Gilze en Rijen	Midden-Brabant Poort	2,4	✗	⚡	✓	✗	✓
Loon op Zand	Bedrijvenpark Kaatsheuvel deel 2	1,9	✗	⚡	✓	✗	✗
Oisterwijk	Kerkhoven	1,9	✗	✓	✓	✗	✗
Tilburg	Vossenberg	2,8	✗	✓	✓	✗	✓
Tilburg	Katsbogten	2,5	✗	⚡	✓	✗	✓
Tilburg	Tradepark 58	5,7	✗	✓	✓	✗	✗
Tilburg	Bedrijvenpark Enschat	3,7	✗	✓	✓	✗	✗
Tilburg	Dalem Stadsrand Zuid	1,5	✗	✓	✓	✗	✗
Tilburg	Wijkevoort	41,9	✓ 30	✗	✗	✓	✓
Waalwijk	Waalwijk Insteekhaven	12,0	✗	✗	✗	✓	✗
Totaal aanbod > 1 ha		81,1	2,3 ha 0,0 ha	18,6 ha 0,0 ha	24,1 ha 3,0 ha	51,6 ha 0,0 ha	49,1 ha 0,0 ha

Figuur 4 Hard planaanbod, regio Hart van Brabant naar type werkmilieu, bron: STEC 2022

¹¹ Peildatum: 25 augustus 2022.

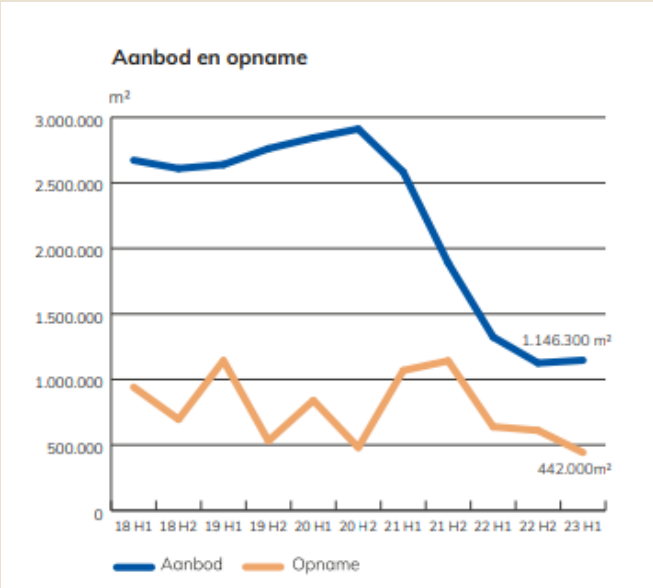
- Het harde planaanbod is **kwantitatief** onvoldoende om te kunnen voorzien in de kwantitatieve vraag t/m 2034 in het ruimtelijk verzorgingsgebied.
- Van het harde aanbod in het verzorgingsgebied is **19,6 ha** bedoeld als stedelijk en/of gemengd bedrijventerrein. (zie figuur 4)
- Er is sprake van **een tekort** aan gemengde bedrijventerrein in het verzorgingsgebied tot en met 2034
- Daarnaast is het beperkte bestaande harde planaanbod omwille van kwalitatieve redenen niet geschikt om te voorzien in het beoogde initiatief. Op de meeste bedrijventerreinen is het aanbod te klein of is het aanbod verspreid over meerdere kavels. Er is daarom geen geschikte kavel voor dit initiatief.
- Voor het zachte aanbod geldt dat geen zekerheid gegeven kan worden dat dit ook daadwerkelijk ontwikkeld zal worden.
- In Tilburg is met name een tekort aan kavels tussen 3 tot 5 ha, zo blijkt uit de nota Toekomstige werklocaties. Op een vraag van 17 tot 26 ha naar kavels met deze omvang is er een aanbod van maar 3 ha. Dit betekent een tekort aan grote kavels van 14 tot 23 ha.
- In het verzorgingsgebied is niet of nauwelijks aanbod van bestaande bedrijfshallen. De leegstand ligt met 1-2% ver onder een gezonde frictieleegstand.

Gelet op zowel de grote behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, het zeer beperkte aanbod als de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in het ruimtelijk verzorgingsgebied optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw areaal bedrijventerrein op de locatie van het initiatief aan de IJpelareweg.

Bijlage 2 - Trends en ontwikkeling

Marktdynamiek

- Voor de uitbraak van COVID-19 was het opnamevolume van bedrijfsruimte in Noord-Brabant al een aantal jaren groeiende. In 2019 en 2020 zwakte deze licht af. In 2021 is een duidelijk opleving te zien, maar ook is zichtbaar dat het aanbod snel afneemt. Na 2021 daalt de opname van bedrijfsmatig vastgoed, met name ook door gebrek aan geschikt aanbod.¹²
- Sinds de coronacrisis is er sprake van een lichte terugval in opname van bedrijfsruimtes¹³. Tot 2019 was de opname (in m²) sterk gestegen. Vanaf 2020 nam dit af.
- In Tilburg is tussen 2018 en 2022 gemiddelde 171.200 m² per jaar opgenomen. In de eerste helft van 2023 is 26.000 m² opgenomen.
- Het aanbod heeft de eerste helft van 2023 een omvang van 63.500 m². Dit is 1,3% van de totale voorraad. Daarmee is sprake van een krappe bedrijfsruimtemarkt.
- In de regio Tilburg is de dynamiek vooral afkomstig vanuit de logistieke sector; 80% van het opnamevolume betreft logistieke panden. Het jaarlijkse opnamevolume is de afgelopen jaren relatief stabiel gebleven (rond de 300.000 m² per jaar). Het aantal opnames is iets afgenomen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de omvang van de opgenomen bedrijfsruimten gemiddeld groter zijn¹⁴
- In de basisraming van het Centraal Planbureau groeit de economie in 2024 met 1,1%. Dit is flinke verbetering na de bescheiden groei van 0,1% in 2023, maar aanmerkelijk lager dan de groei van 2022 (4,3%). Voor de komende jaren wordt een gematigd groeipad verwacht.



Figuur 5: Aanbod en opname bedrijfsmatig vastgoed Noord-Brabant, NVM Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt

- De regionale economie heeft zich in 2021 en 2022 ook weer goed hersteld na corona. In 2021 groeide de economie van Midden Brabant met 7,9% en in 2022 met 3,3%. In 2023 was er nauwelijks economische groei. Rabobank Research verwacht voor 2024 voor Midden-Brabant een gematigde economische groei van 0,5 tot 0,7%.

Economische positie bedrijventerreinen

- In Nederland is ruim een van de tien bedrijven op een bedrijventerrein gevestigd. In de regio Midden-Noord-Brabant ligt dit aandeel nog iets hoger (12%). Alhoewel er de afgelopen jaren sprake is geweest van groei in absolute zin, is het aandeel op landelijk niveau iets teruggelopen. Dit heeft onder andere te maken met de groei van het aantal ZZP'ers, welke doorgaans niet op bedrijventerreinen gevestigd zijn¹⁵.
- Ruim 30% van de totale werkgelegenheid in Nederland is gevestigd op bedrijventerreinen. In de regio Midden-Noord-Brabant ligt dit aandeel met 34-38% nog een stuk boven het landelijk gemiddelde.
- Voor de overige Brabantse regio's is een vergelijkbare tendens waarneembaar. Hieruit kan worden opgemaakt dat bedrijventerreinen van relatief groot belang zijn voor de Brabantse economie.

¹² NVM Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2023.

¹³ Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2021

¹⁴ Dynamis (2020): Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten – Midden- en Noordoost-Brabant

¹⁵ LISA Magazine (2019). *Werkgelegenheid op bedrijventerreinen*.

Bijlage 3 - Beleidskaders

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Specifiek onderdeel van de opgave ‘Slimme netwerkstad’ is duurzame verstedelijking. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen en transformeren zijn speerpunten. Daarnaast wordt er ingezet op het (kwalitatief) toekomstbestendig maken van de werklocaties in Brabant. Dit is van vitaal belang voor een concurrerende economie, innovatie, werkgelegenheid, zorgvuldig ruimtegebruik en realisatie van vergroenings- en duurzaamheidsambities.

TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant (2024)

De TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant is in werking sinds 1 januari 2024 en bevat regels voor ruimtelijke activiteiten en ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De Noord-Brabantse gemeenten moeten deze regels toepassen bij het opstellen van omgevingsplannen of het verlenen van vergunningen. Het projectgebied valt binnen het “Landelijk gebied”, waardoor specifieke eisen gelden om landschappelijke, ecologische en ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in “Landelijk gebied” is een fysieke verbetering van de omgeving vereist. Dit kan bestaan uit herstel van landschapselementen, aanleg van natuur, sloop van overvloedige bebouwing of het versterken van cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling moet dus passen binnen een gebiedsgerichte visie, waarbij

aspecten zoals leefbaarheid, duurzaamheid en samenhang met omliggende functies worden afgewogen.

De provincie benadrukt belang van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een deel van de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen moet worden opgevangen door verouderde locaties te herstructureren en bestaande terreinen beter te benutten. Hiermee wordt voorkomen dat onnodig extra ruimte in gebruik wordt genomen.

Stedelijke ontwikkelingen in Landelijk gebied zijn alleen toegestaan onder strikte voorwaarden, zoals een gebrek aan ruimte in stedelijke gebieden en een aantoonbare bijdrage aan de omgevingskwaliteit. Voor alle ontwikkelingen geldt dat negatieve effecten op natuur en landschap moeten worden beperkt of gecompenseerd. Hierbij ligt de nadruk op duurzaam ruimtegebruik en versterking van de regionale omgevingskwaliteit.

Afsprakenkader bedrijventerreinen 2020-2024 regio Hart van Brabant (2019)

De regio Hart van Brabant ontwikkelt bedrijventerrein sinds 2016 vraaggericht. Dit houdt in dat er alleen wordt ontwikkeld bij een concrete vraag van een bedrijf. Dit vereist een andere manier van werken en denken dan aanbodgericht ontwikkelen van zowel de overheden als ondernemers.

In de regio hanteren ze voor nieuwe plannen een stoplichtmodel. Als een eindgebruiker een concrete vraag heeft en daarbij niet kan worden gehuisvest op één van de terreinen die in de regio in beeld zijn voor bedrijventerreinontwikkelingen geldt dat voor desbetreffende locaties allereerst de gemeente een uitspraak doet over de wenselijkheid van de ontwikkeling van bedrijventerrein op de desbetreffende locatie. Indien een gemeente concludeert dat een terrein geschikt is voor ontwikkeling, kan de locatie worden toegevoegd aan de oranje terreinen. Oranje

terreinen dienen regionaal afgestemd te worden volgens een vooraf afgesproken kader.

Indien niet binnen de bestaande voorraad kan worden voorzien in een ontwikkelingsmogelijkheid, dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan een vraaggerichte ontwikkeling. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Een bekende eindgebruiker of een intermediair met een bekende eindgebruiker;
- Die bereid is om een intentieovereenkomst te tekenen voor een locatie tegen de daar geldende marktprijzen;
- Aantoonbaar kan maken dat hij voor de aankoop van de grond en voor het te realiseren bedrijfsgebouw de benodigde financiering heeft of kan krijgen;
- Waarbij als enige ontbindende voorwaarde geldt het binnen het vooraf afgesproken tijdpad beschikbaar komen van de locatie (op basis van proceduretijden zoals gebruikelijk voor de planningsfase van de locatie);
- En waarvoor bij aanvang duidelijk is dat redelijkerwijs niet op bestaande bedrijventerreinen of bouwrijpe gronden ruimte geschikt is;
- Bij de grondaankoop (of wijziging bestemmingsplan als ruimtevragende partij in eigen beheer en op eigen risico ontwikkelt) borgen bedrijf en gemeente aan de voorkant dat na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning binnen een vooraf te bepalen periode de ontwikkeling is gerealiseerd. Indien dat niet gebeurd is, dan heeft de gemeente een recht van terugkoop of wordt de bedrijfsbestemming weer omgezet naar de oorspronkelijke bestemming, waarbij het recht op planschade komt te vervallen.

Regionale Omgevingsagenda Hart van Brabant 2022-2026 (2021)

De Regionale Omgevingsagenda (ROA) is een samenwerkingsagenda voor de fysieke leefomgeving van de regio Hart van Brabant. Een van de hoofdpogaven betreft duurzame verstedelijking. Voor het onderdeel werken betekent dat voor de regio onder meer het volgende:

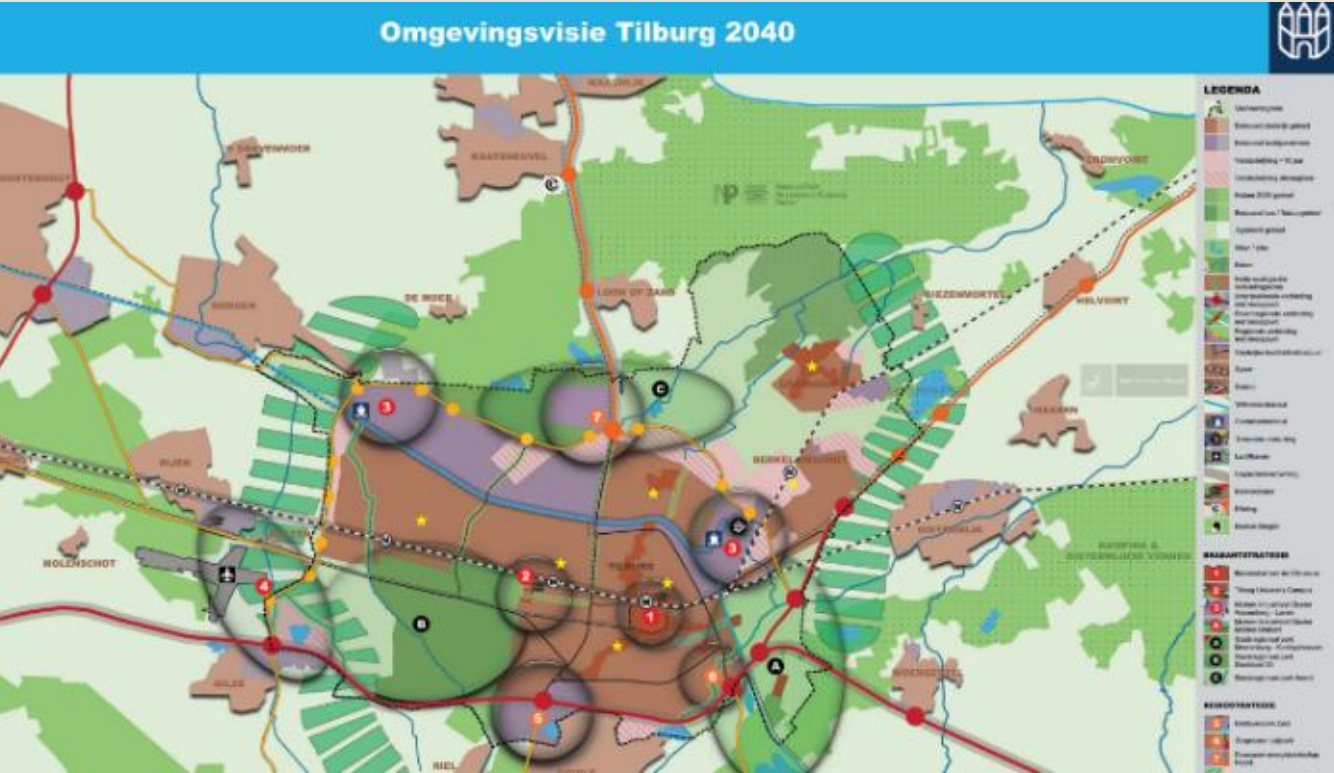
- Het stimuleren van een slimme economie door te investeren in innovatie, circulariteit en energieneutraliteit.
- Het slimmer gebruiken van de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid; economische activiteiten laten aansluiten bij de kenmerken van een gebied en per saldo geen negatieve effecten laten hebben op natuur of karakteristieke gebiedswaarden.

Met deze aanpak streven zij ernaar de regionale afspraken voor Hart van Brabant te volgen door nieuwe initiatieven te realiseren op bestaande werklocaties.

Ruimtelijk Voorstel Brabant (2023)

Het Ruimtelijk Voorstel Brabant (2023) is een visie op duurzame groei en inrichting van de provincie en is gericht op het Brabant van 2050. De focus van de visie ligt op het optimaal benutten van bestaande stedelijke gebieden en bedrijventerreinen om nieuwe uitbreidingen te realiseren. Dit bevordert de transformatie van verouderde bedrijventerreinen, wat verpaupering en verspilling van ruimte voorkomt en zo bijdraagt aan het verbeteren van stedelijke leefomgevingen.

Deze aanpak zorgt voor het behoud van een sterk functionerende, innovatieve en internationaal concurrerende economie in Brabant. Hiermee wordt de ambitie ondersteund om een toonaangevende Europese regio te blijven op het gebied van kennis en innovatie, met een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor zowel Brabantse als internationale bedrijven.



Figuur 6 Illustratie omgevingsvisie Tilburg 2040

Omgevingsvisie Tilburg

De Omgevingsvisie richt zich op Tilburg als vitale, duurzame stad in een moderne netwerksamenleving. De ontwikkelingen in de economie, de maatschappij en de leefomgeving gaan niet ten koste van elkaar, maar sluiten op elkaar aan en versterken elkaar. People, planet en profit zijn in balans.

People: Het is prettig wonen en werken in Tilburg, een stad met veel verschillende woonbuurten en verschillende soorten werklocaties. De woonmilieus passen bij de leefstijl van de mensen. Mensen voelen zich betrokken bij hun stad, hun wijk, hun buurt en hun straat en geven er met hun initiatieven betekenis aan.

Of het nou gaat om wetenschappers, internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten of andere nieuwkomers: allemaal vinden ze hun plek in Tilburg.

Planet: Tilburg gaat voor een gezonde en leefbare stad, anticiperen op de effecten van klimaatverandering, zoals hitte, droogte en hogere temperaturen. In het economisch systeem wordt herbruikbaarheid van producten en grondstoffen steeds belangrijker. Verder krijgen groen en water een steeds prominentere rol in de stad. De grote natuurgebieden om de stad zijn met elkaar verbonden. Dat versterkt het ecologisch systeem en de veerkracht van de natuur.

Profit: Om ook in de toekomst sterk genoeg te zijn, wil Tilburg de kracht van BrabantStad benutten. Tilburg is een stad die mensen kansen biedt: op aangenaam werk en op een fijne woon- en leefomgeving.

Om de unieke, sterke waarden van de stad te behouden en verder te ontwikkelen, springt de gemeente zorgvuldig en verantwoord om met de ruimte van de stad bij alle stedelijke ontwikkelingen. Zo bereikt de gemeente een duurzame stad. Belangrijke uitgangspunten voor het handelen van de gemeente zijn:

- *Omgevingsvisie: netwerkbenadering met knooppunten*: de economie en de samenleving functioneren in ruimtelijke netwerkverbanden. De gemeente ziet de stad en haar dorpen als een netwerk, die onderdeel zijn van een groter netwerk. De knooppunten functioneren als één systeem. Binnen het netwerk is de locatie IJpelareweg onderdeel van stedelijk afweegbaar gebied
- *Zorgvuldig en verantwoord ruimtegebruik, vraaggericht ontwikkelen*: bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen staat vraaggericht ontwikkelen voorop. Goed aansluiten bij de vraag betekent ook het onderzoeken van de mogelijkheden van het bestaande aanbod. Er is in de gemeente sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. De gemeente faciliteert daarom vraaggericht en gefaseerd. Verantwoord ruimtegebruik wordt scherp in de gaten gehouden. In deze Ladder is uiteengezet, waarom de toevoeging van nieuw bedrijventerrein voorziet in een behoefte en dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast laat de huidige dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt zien dat in de regio, alsmede in de gemeente Tilburg naast de kwalitatieve mismatch ook in toenemende mate sprake is van een kwantitatieve mismatch. Het aanbod aan bedrijfskavels wordt steeds schaarser, terwijl de vraag onverminderd blijft.
- *Toegevoegde waarde voor de stad*: de gemeente vindt het belangrijk dat initiatieven een belangrijke toegevoegde waarde leveren aan de stad. Het initiatief voor nieuwbouw van een kantoor, werkplaats

en showroom en parkeerplaatsen voor vrachtwagens en personenauto's is vanuit economisch perspectief een wenselijke ontwikkeling op de locatie IJpela **5.1.2e**. Het sluit goed aan op de nabijgelegen automotive-vestigingen en het biedt extra ruimte op de krappe bedrijfsruimtemarkt.

Toekomstbestendige werklocaties

In de visie toekomstbestendige werklocaties worden drie ambities geformuleerd met betrekking tot werklocaties in Tilburg.

- De werklocaties voorbereiden op de toekomst: Werklocaties moeten aansluiten op de Next Economy. De bereikbaarheid van bedrijventerreinen moet hiervoor geoptimaliseerd worden en daarnaast is het nemen van klimaat adaptieve maatregelen belangrijk.
- De beschikbare ruimte voor bedrijven behouden, versterken en slim benutten: Er moet op bedrijventerreinen een optimaal economisch klimaat worden gecreëerd die van meerwaarde is voor Tilburg. Hierbij is er ruimte voor bedrijven met een logistiek profiel, lokale midden- en kleinbedrijven en bedrijven met een specifiek profiel (e.g., hogere milieucategorieën en smart services). Bij het uitgeven van nieuwe terreinen is het van belang dat de terreinen en de nieuwe bedrijven economische en maatschappelijke meerwaarde hebben voor Tilburg.
- Inspelen op veranderende behoeften van bedrijven en talenten: Er is een vraag naar vernieuwende, gemixte werkgebieden. Het aantal Zzp'ers neemt toe en zij hebben de voorkeur voor plekken in de stad.

Kraaiven is in de nota benoemd als een bedrijventerrein bedoeld voor moderne industrie en logistiek. Grotere bedrijven moeten zich hier kunnen blijven ontwikkelen. Functies die dit verhinderen worden niet toegestaan.

Bijlage 4 - Vraagaming op basis van historische uitgifte

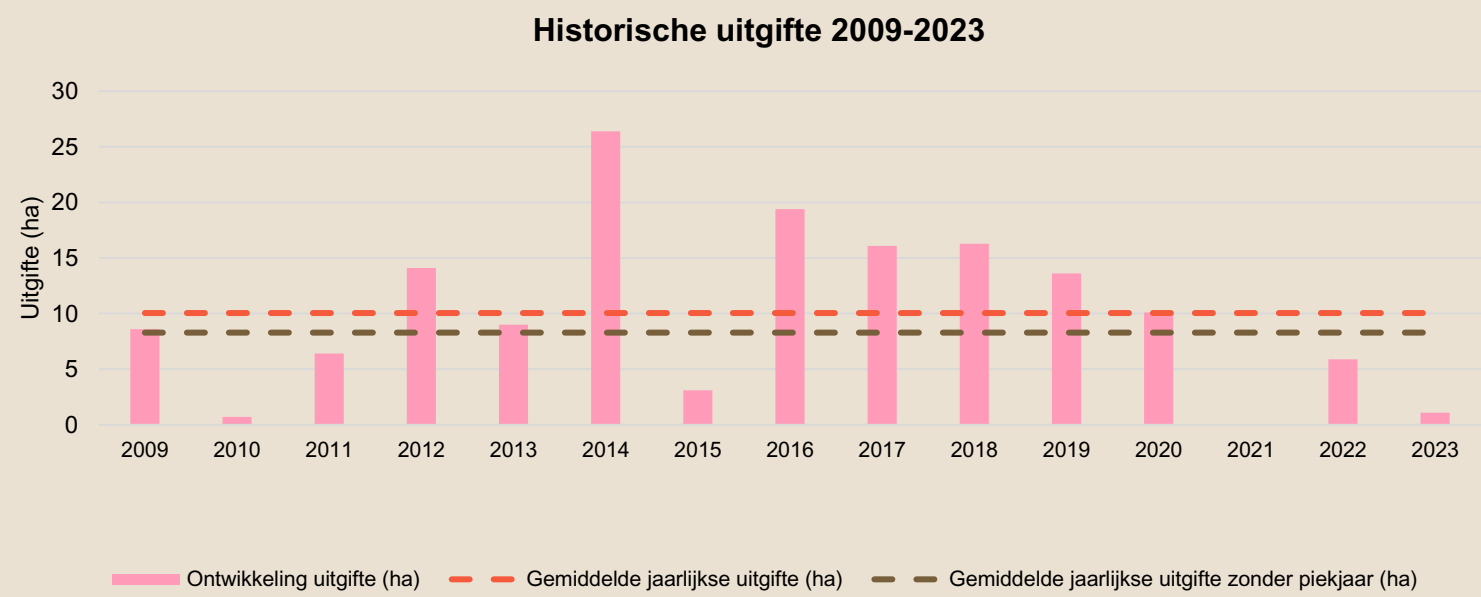
Vraag

Vraagraming op basis van historische uitgifte

Een gangbare methode om de ruimtevraag tot 2033 te prognosticeren is door de uitgiftehistorie door te rekenen. Op basis van de totale jaarlijkse uitgifte aan bedrijventerrein in het ruimtelijke verzorgingsgebied in de periode 2009-2023, is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte berekend en ge-extrapoleerd naar 2033 (zie figuur 6). In tabel 2 is dit uitgesplitst per gemeente. Uit de figuur en de tabel blijkt het volgende:

Methodiek weinig gevoelig voor economische schommelingen
De periode waarin de gemiddelde jaarlijkse uitgifte is bepaald (2009-2023), bevat zowel laag- als hoogconjunctuur. Hierdoor zijn economische schommelingen meegenomen in de berekening van de indicatieve ruimtevraag in 2030. Eventuele economische effecten op de korte termijn zullen relatief weinig effect hebben op de berekening van de ruimtevraag in 2030. Alleen in het scenario dat er sprake is van een meerjarige economische terugval kan de jaarlijkse gemiddelde uitgifte fors lager uitvallen. Gelet op de vele opties die (ondanks de coronacrisis) zijn genomen, is dit scenario niet waarschijnlijk.

- In het ruimtelijk verzorgingsgebied is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte 10,1 ha.
- Daarnaast valt op dat de meeste uitgiftes in 2014 en 2016 hebben plaatsgevonden. In 2014 werd er ruim 26 ha bedrijventerrein uitgegeven en in 2016 was de uitgave ruim 19 ha.
- Wanneer we corrigeren voor het piekjaar 2014 dan komt het gemiddelde uit op 8,3 ha per jaar
- In het ruimtelijk verzorgingsgebied is in de periode 2009-2023 in totaal ca. 159 ha bedrijventerrein uitgegeven. Het extrapoleren van deze uitgifte betekent een indicatieve ruimtevraag van **ca. 83 -101 ha** voor de periode 2025-2034.



Figuur 7: Historische uitgifte (ha) ruimtelijke verzorgingsgebied 2012-2021

Tabel 2 Uitgifte bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied naar gemeente (Bron: IBIS 2013 t/m 2022)

Gemeente	2009	2010	2012	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Dongen	0,1	0,3	0	0	0,6	0	0,8	0,4	0	0,7	0,6	0	6,4	0	0	9,9
Goirle	0	0	0	0	0	0	1,2	0	0	0	0	0	0	0	0	1,2
Loon op Zand	0	0	0	0	1,5	2,3	0	0,9	0,2	1,1	0,5	1	1,1	1,1	0,6	10,3
Tilburg	8,5	0,4	6,4	14,1	6,9	24,2	1,1	18	15,9	14,6	12,4	9,2	0,7	4,9	0,5	137,8
Totaal	8,6	0,7	6,4	14,1	9	26,5	3,1	19,3	16,1	16,4	13,5	10,2	8,2	6	1,1	159,2

Bijlage 5 - Vraagaming op basis van werkgele- genheidsontwikkeling

Vraagraming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling

Voor het voorspellen van de ruimtevraag op basis van werkgelegenheidsontwikkeling is aangesloten bij de methodiek van de Bedrijfs Locatie Monitor (BLM) zoals ontwikkeld door het CPB.

De ruimtevraag tot en met 2040 wordt daarin geraamd volgende formule:

Ruimtebehoefte 2040 = Werkgelegenheid 2040 * Locatievoorkeur 2040 * Terreinquotiënt 2040

De formule kent de volgende variabelen:

- Werkgelegenheid: Verwachte ontwikkeling aantal banen t/m 2040;
- Locatievoorkeur: Ontwikkeling van het aantal banen op bedrijventerreinen t/m 2040;
- Terreinquotiënt: Ontwikkeling van het ruimtegebruik per baan (m²) op bedrijventerreinen t/m 2040.

Prognose bedrijventerreinen Provincie Noord-Brabant, STEC 2022

Op basis van de bovenstaande methodiek zijn eind 2022 nieuwe prognoses voor de provincie Noord-Brabant¹⁶ opgesteld voor de periode 2022-2030 en een doorkijk voor de periode 2031-2040. Ook voor de vier deelregio’s, waaronder Hart van Brabant zijn prognoses gemaakt.

De basis voor de behoefteraming zijn twee prognoses voor de werkgelegenheid die het Economische Instituut voor de Bouwnijverheid heeft gemaakt: EIB lage groei en EIB hoge groei. Daarnaast heeft STEC Inschattingen gemaakt voor de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt.

De resultaten zijn als volgt:

- De werkgelegenheid in Hart van Brabant groeit tot en met 2030 naar verwachting met 1,9% (Laag scenario) tot 5,8% (hoog scenario);
- De locatietypevoorkeur neemt in bijna alle sectoren toe tot en met 2030. Dit varieert van 0,1%-punt tot 5,3%-punt. Met name in de Logistiek en groothandel en bouw, handel en reparatie neemt de locatietypevoorkeur toe.
- De terreinquotiënt neemt in veel sectoren tussen 2022 en 2030 toe met 5% tot 15%.
- Voor Hart van Brabant leidt dit tot een uitbreidingsvraag van **172 tot en met 241 ha** van 2022 tot en met 2030. En voor de periode 2031 - 2040 tot een aanvullende vraag tussen **100 en 167 ha**.
- Het grootste deel van de vraag (ca. 55%) komt voor rekening van de grootschalige logistiek, ongeveer 11% komt uit de grootschalige productie, 22% is regulier gemengd, 7% gemengd stedelijk en 4% Campus/innovatiedistrict.

Bedrijventerreinafspraken Hart van Brabant 2024

In het kader van de bedrijventerreinafspraken Hart van Brabant heeft Bureau Buiten de STEC prognose geactualiseerd en berekend voor de periode 2024 – 2030 en 2024-2040. Voor de periode **2024 – 2030** berekent Bureau Buiten een ruimtevraag voor Hart van Brabant tussen **133 en 187 ha** netto. Voor de periode **2024 – 2040** is een behoefte berekend die ligt tussen **233 en 354 ha**.

BRO heeft deze vraag teruggerekend voor de **periode 2025 – 2034 (10 jaar)**. In dat geval is de behoefte voor Hart van Brabant tussen **137 en 208 ha**.

Tabel 3 Uitbreidingsvraag 2025 – 2034 naar type in Hart van Brabant (bron: Bureau Buiten 2024, bewerking BRO)

	Laag scenario	Hoog scenario
Campus/innovatiedistrict	6	9
Gemengd stedelijk	8	15
Regulier gemengd	31	48
Grootschalige productie	15	24
Grootschalige distributie	77	114
Totaal	137	208

Tabel 4 Uitbreidingsvraag 2025 – 2034 naar type in het verzorgingsgebied (bron: Bureau Buiten 2024, bewerking BRO)

	Laag scenario	Hoog scenario
Campus/innovatiedistrict	4	5
Gemengd stedelijk	5	9
Regulier gemengd	19	29
Grootschalige productie	9	14
Grootschalige distributie	46	68
Totaal	82	125

¹⁶ STEC (2022) Behoefteraming bedrijventerreinen Provincie Noord-Brabant

Vraag in het verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied bestaat uit de gemeenten Tilburg, Dongen, Gilze-Rijen en Loon op Zand. Dit is maar een deel van de regio Hart van Brabant. Om de vraag in het verzorgingsgebied te bepalen is gekeken naar het aandeel in de uitgiften over de periode 2009 - 2023 en het totale uitgegeven areaal in 2023. Deze gegevens kunnen worden gehaald uit de IBIS resultaten tussen 2010 en 2024.

Uit de analyse blijkt dat circa 60% van de vraag in Hart van Brabant wordt uitgeoefend in het verzorgingsgebied. De gemeente Tilburg is zelf goed voor 52% van de vraag in Hart van Brabant.

Hiermee kan de vraag in het verzorgingsgebied voor de periode 2024 – 2030 worden berekend op 80 en 112 ha en voor de periode 2024 – 2040 op 140 en 2012.

Voor de periode **2025 – 2034 (10 jaar)** is de behoefte **82 tot 125 ha**. Het overgrote deel van deze vraag is ten behoeve van de grootschalige logistiek.

Voor **reguliere gemengde terreinen** ligt de vraag tussen **19 en 29 ha** voor de periode 2025 – 2034.

Bijlage 6 - Hard planaanbod ruimtelijk verzor- gingsgebied

Tabel 5. Hard planaanbod gemeente Dongen (IBIS 2024, Afsprakenkader Bedrijfenterreinen Hart van Brabant 2025-2030 (2024))

Gemeente	Bedrijfenterrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha) (hard + zacht)	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar
Vastgesteld en/of onherroepelijk bestemmingsplan						
Dongen	DE WILDERT	56,0	40,0			
Dongen	KANAALSTRAAT/PR. MAGRIETSTRAAT	8,5	7,2			
Dongen	TICHELRIJT I	83,2	68,0			
Dongen	TICHELRIJT II	21,5	15,3	1,0	1,0	
Dongen	TICHELRIJT ZUID	1,4	1,4	1,0	1,0	
Dongen	TICHELRIJT III	8,0	6,0	1,0	1,0	0
Dongen	Totaal	226,2	163,5	3,0	3,0	0

Tabel 6. Zacht planaanbod gemeente Goirle (IBIS 2024, Afsprakenkader Bedrijfenterreinen Hart van Brabant 2025-2030 (2024))

Gemeente	Bedrijfenterrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha) (hard + zacht)	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar
Vastgesteld en/of onherroepelijk bestemmingsplan						
Goirle	BT RIEL	8,6	7,6	0		
Goirle	TIJVOORT	72,5	60,5	0		
Nog geen vastgesteld bestemmingsplan						
Goirle	UITBREIDING TIJVOORT	3,0	2,3	2,0	0	
Goirle	Totaal	84,0	70,4	2,3	0	0

Tabel 7. Planaanbod gemeente Loon op Zand (IBIS 2024, Afsprakenkader Bedrijfenterreinen Hart van Brabant 2025-2030 (2024))

Gemeente	Bedrijfenterrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha) (hard + zacht)	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar
Vastgesteld en/of onherroepelijk bestemmingsplan						
Loon op Zand	BEDRIJVENPARK KAATSHEUVEL	5.1.2f	5.1.2f	0		
Loon op Zand	BEDRIJVENPARK KAATSHEUVEL DEEL 2	10,2	6,5	0	0	0
Loon op Zand	DE HOOGT	10,1	5.1.2f	0		
Nog geen vastgesteld bestemmingsplan						
Loon op Zand	DE KETS WEST III	5,7	5,2	5,2	0	0
Loon op Zand	Totaal	68,2	52,5	5,2	0	

Tabel 8. Planaanbod gemeente Tilburg (IBIS 2024, Afsprakenkader Bedrijventerreinen Hart van Brabant 2025-2030 (2024))

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha) (hard + zacht)	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar
Vastgesteld en/of onherroepelijk bestemmingsplan						
Tilburg	AABE RINGBAAN ZUID	9,2	9,2	0		
Tilburg	ALBION	18,7	12,8	0		
Tilburg	BEDRIJVENPARK BROEKHOVEN	3,1	3,1	0		
Tilburg	BEDRIJVENPARK ENSCHOT	14,5	10,0	3,7	3,7	
Tilburg	BEDRIJVENPARK SCHEPERSVEN	19,1	14,7	0		
Tilburg	BEDRIJVENPARK WILLEM II	1,0	1,0	0		
Tilburg	BENELUXTERREIN	3,2	2,4	0		
Tilburg	DALEM 5.1.2e	4,6	4,1	1,0	1,0	
Tilburg	DIRIGENTENLAAN	2,1	2,0	0		
Tilburg	HEIKANT	9,4	8,3	0		
Tilburg	HET LAAR	44,1	36,5	0		
Tilburg	KANAALZONE	71,1	60,5	0		
Tilburg	KAPELMEESTERLAAN	2,1	2,0	0		
Tilburg	KATSBOGTEN	81,4	70,8	0		
Tilburg	KONINGSHOEVEN	6,6	6,5	0		
Tilburg	KRAAIVEN	201,3	173,4	0		

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha)	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar
Tilburg	KREITENMOLEN	34,7	29,3	0		
Tilburg	LEYENDAEL	1,8	1,8	0		
Tilburg	LOVEN	202,5	159,0	0		
Tilburg	LOVENSESTRAAT	2,3	2,3	0		
Tilburg	MIDDENBRABANTWEG	13,7	11,3	0		
Tilburg	PALETPLEIN	1,5	1,3	0		
Tilburg	PIUSHAVEN	4,3	4,3	0		
Tilburg	QUIRIJNSTOK	2,3	2,3	0		
Tilburg	5.1.2e	4,8	4,6	0		
Tilburg	RHIJNKANT+UITBR.	5,4	4,7	0		
Tilburg	TRADEPARK 58	37,4	19,7	3,0	3,0	0
Tilburg	UITBREIDING KREITENMOLEN	2,5	2,5	0		
Tilburg	VOLTCOMPLEX	4,9	4,9	0		
Tilburg	VOSENBERG	258,1	218,1	2,8	2,8	0
Tilburg	VOSENBERG WEST II	122,3	79,0	0	0	0
Tilburg	VOSENBERG-WEST I	119,8	91,2	0		
Tilburg	WIJKEVOORT - Fase 1	147,2	42	42	0	42
Nog geen vastgesteld bestemmingsplan						
Tilburg	WIJKEVOORT – Fase 2	147,2	38	38	0	38
Tilburg	AFRONDING KRAAIVEN*)	3	3	3		
Tilburg	Totaal	1.460	1.136,6	93,5	13,5	80
*) dit betreft het voorliggende plan						
Verzorgingsgebied	Totaal	1.838,4	1.423	107,4	13,5	80

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e Amsterdam
5.1.2e

's-Hertogenbosch

5.1.2e
5.1.2e 's-Hertogenbosch
5.1.2e

Venlo

5.1.2e
5.1.2e Tegelen
5.1.2e

info@bro.nl
www.bro.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 19, 27, 28, 29
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	6, 11, 26