

Memo

datum 13 oktober 2020
aan Breda International Airport – De heer S.F.M. Have
van Guido van der Molen (Senior adviseur ruimte & economie Antea Group)
project Breda International Airport
projectnr. 0466128.100
betreft Verruiming bestemmingsplan Breda Airparc

Achtergrond

U streeft naar betere bezetting van de aangeboden kantoorruimtes op Breda Airparc. In de kantoorruimte mogen, net als de overige objecten, alleen luchtvaartgerelateerde bedrijven zich vestigen. Deze focus is belangrijk, maar beperkt u ook in uw ambities en mogelijkheden. Met name omdat het lastig blijkt te zijn om voor (delen van) de kantoorruimte op Breda Airparc geschikte invulling te vinden. De hangars worden conform het Masterplan Airparc Seppe in samenhang met de kantoorruimten verhuurd, echter blijken niet alle kantoorruimtes te worden gevuld. Momenteel worden dan ook delen van vijf bestaande kantoorobjecten op Breda Airparc (gezamenlijk circa 1.958 m² vvo) aangeboden (bron: Funda in Business, peildatum oktober 2020). Met de gemeente Halderberge, de provincie Noord-Brabant, Rewin, gemeenten in de regio en omwonenden heeft u de afgelopen periode intensief gesproken over verruiming van het bestemmingsplan. Daarbij gaat het om verruiming van een beperkt deel (20%) van het totale bruto vloeroppervlak (m² bvo) op de locatie. U wilt graag voor maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de kantoorruimte de mogelijkheid hebben om ook bedrijven die geen relatie hebben met luchtvaart te vestigen. Daarbij stelt u aanvullende eisen voor. Zo mag elk bedrijf slechts maximaal 600 m² bvo groot zijn en mag maximaal 50% van de niet-luchtvaartgerelateerde bedrijven afkomstig zijn uit een straal van 10 km rondom Breda Airparc. Dit met het oog op behouden van de huidige 'luchtvaartgerelateerde' focus en karakter van het terrein en het voorkomen van concurrentie met vestigingsmogelijkheden in omliggende gemeenten.

Mede op verzoek van de gemeente Halderberge vroeg u ons om een nadere onderbouwing van de marktruimte. Eerder heeft ook ArcusPlus hier al onderzoek naar uitgevoerd. Op basis van deskresearch, actualisatie van (bestaande) onderzoeken en prognoses van de kantorenmarkt in West-Brabant en bureauexpertise geven we hieronder een objectieve markttechnische beoordeling (second opinion).

Marktverkenning verruiming kantoorruimte Breda Airparc

1. Marktruimte voor toevoeging van kantoorruimte binnen straal van 10 km van Breda Airparc

Vraag naar maximaal circa 256.000 m² bvo kantoorruimte in regio West-Brabant tot en met 2030

Uit de meest recente vraagraming van de provincie Noord-Brabant (Stec Groep, 2018) volgt voor de regio West-Brabant in het midden en hoge scenario (meest realistische scenario's op basis van ontwikkeling werkgelegenheid) een totale vraag naar kantoorruimte van circa 270.000 tot 307.000 m² vvo kantoorruimte voor de periode 2018 tot en met 2030. Dit is inclusief uitbreidingsvraag en vervanging van kantoorruimte. Wanneer we deze prognose actualiseren voor de periode 2020-2030 volgt hieruit een totale vraag naar kantoorruimte van circa 225.000 tot 256.000 m² bvo.

Uitgaande van een straal van 10 km rondom Breda Airparc volgt hieruit een totale voorraad van iets meer dan 210.000 m² vvo. Hierbij gaan we naast de gemeente Halderberge, ook uit van gemeenten Etten-Leur, Roosendaal en Rucphen. Het gezamenlijke marktaandeel van deze gemeenten op basis van de voorraad (in gebruik) is zo'n 16% binnen de totale voorraad in West-Brabant (circa 1,3 miljoen m² vvo) (bron: Bak, 2020; Vastgoeddata, 2020;

Bewerking: Antea Group, 2020) . Wanneer we dit aandeel hanteren als verdeelsleutel voor de vraagprognose, volgt hieruit een vraag van circa 37.000 tot 42.000 m² vvo tot en met 2030.

Het aanbod van kantoorruimte in een straal van 10 km rondom Breda Airparc bedraagt circa 11% van de totale voorraad. Daarmee ligt de leegstand iets boven het landelijk gemiddelde van circa 10%. Iets meer dan 22.500 m² vvo kantoorruimte wordt aangeboden (bron: Funda in Business, peildatum oktober 2020). Wanneer we rekenen met een gezonde frictieleegstand van 5%, volgt hieruit een aanbod van circa 12.000 m² vvo. Daaruit volgt dat er een kwantitatief marktruimte is voor toevoeging van circa 25.000 tot 30.000 m² voor kantoorruimte tot en met 2030. Hieruit volgt dat er kwantitatief voldoende marktruimte is voor de verruiming van Breda International Airport.

2. Marktruimte voor toevoeging van kantoorruimte tot 500 m² vvo binnen straal van 10 km van Breda Airparc

Kwalitatief: Ongeveer een kwart van de vraag naar kantoorruimte is kleinschalig tot circa 500 m² vvo in West-Brabant
Van de totale vraag naar kantoorruimte in West-Brabant heeft kantoorruimte tot 500 m² vvo (circa 600 m² bvo, uitgaande van een reguliere vormfactor van 85%) een marktaandeel van circa 25%. Uit recente analyse van transacties op de kantorenmarkt in een straal van 10 kilometer rondom Breda Airparc volgt een iets hoger marktaandeel van ongeveer een derde van alle transacties (33%). Hieruit volgt een totale vraag naar kantoorruimte tot 500 m² vvo van circa 12.000 tot 14.000 m² vvo tot 2030 in een straal van 10 km rondom Breda Airparc. Het totale aanbod van (solitaire) kantoorruimte tot 500 m² vvo bedraagt circa 6.800 m² vvo in een straal van 10 km rondom Breda Airparc. Uitgaande van een gemiddelde leegstand van 11% voor kantoorruimte tot 500 m² in deze regio, volgt hieruit een aanbod van circa 3.700 m² vvo (exclusief 5% gewenste frictieleegstand). Hieruit volgt dat er marktruimte is voor toevoeging van van circa 8.300 tot 10.000 m² kantoorruimte tot 500 m² vvo. De verruiming van Breda International Airport (6.000 m² bvo¹ kantoorruimte) past in deze ontwikkeling. Waarbij Breda Airparc als aanvullende eis heeft opgenomen om maximaal de helft van de verruimde kantoorruimtes uit de eigen regio (10 kilometer) toe te staan als vestiger.

3. Marktruimte voor toevoeging van kantoorruimte op 'specials' in regio West-Brabant

Kwalitatief: Ongeveer 10% van de vraag naar kantoorruimte op 'overige' kantoorlocaties in West-Brabant
Uit de vraagraming bedrijventerreinen en kantoren van Stec Groep (2018) voor de provincie Noord-Brabant is per regio een indicatieve verdeling van de vraag naar locatietypen gemaakt. Breda Airparc delen we hierbij in de categorie 'overig'. Hierbij gaat het om kantoren op locaties die niet behoren tot de formele kantoorlocaties. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld kantoren in de woonwijk of op solitaire locaties. Ook 'specials' zoals Breda Airparc is in deze categorie in te delen². Zo behoren bijvoorbeeld ook de kantoren op de High Tech Campus Eindhoven en de TU/e campus in deze categorie. Hierbij gaat het om locaties met een specifiek thema, waarbij ook kantoorruimte tot het aanbod of planologische mogelijkheden behoort. Dit sluit goed aan bij het profiel van Breda Airparc.

Marktruimte voor toevoeging van kantoorruimtes op 'overige kantoorlocaties' in West-Brabant

In West-Brabant hebben 'overige locaties' een marktaandeel van circa 10% binnen de totale vraag naar kantoorruimte. Voor de periode 2020-2030 betekent dit een totale vraag naar 'overige locaties' in West-Brabant van circa 22.500 tot 25.600 m² vvo. In de vraagraming van de provincie Noord-Brabant (Stec Groep, 2018) is ook een confrontatie gemaakt van vraag en aanbod binnen dit locatietype. Hieruit volgt, wanneer de plancapaciteit in de regio volledig gerealiseerd zou worden, een overaanbod. Echter, de plancapaciteit aan 'overige locaties' in de regio zijn nagenoeg allemaal geschrapt en/of 'on hold' gezet (zoals planlocaties Groenedijk, Breda; Glass House, Roosendaal). Het aanbod aan bestaande kantoorruimte in dit marktsegment (in 2018 iets minder dan 10.000 m² vvo) is eerder afgenomen dan toegenomen. Hieruit concluderen we dat er in West-Brabant marktruimte is voor toevoeging van kantoorruimte in de categorie 'overige locaties'. De verruiming van Breda International Airport (6.000 m² bvo kantoorruimte) past in deze ontwikkeling.

¹ Uitgaande van een gemiddelde vormfactor van 85% gaat het om circa 5.000 m² vvo kantoorruimte

² Ook de REWIN West-Brabant typeert Breda International Airport als een 'special' voor bedrijven.

4. Analyse van 'leads' voor Breda Airparc bevestigt marktvraag voor verruiming van kantoorruimte

Uit analyse van ArcusPlus volgt dat er veel belangstelling is voor de locatie BIA. Het gaat hierbij om (kleinere) bedrijven – inclusief enkele aansprekende 'namen' – die direct, indirect of niet luchtvaart gebonden zijn. Een deel van deze vraag kan nu niet zonder meer gefaciliteerd worden (> 60%). Door verruiming van de bestemming kunnen in de komende periode deze kansen worden verzilverd. Uitstel, in combinatie met een mogelijk economische dip, leidt mogelijk tot het missen van deze kansen, langere leegstand, vertrek van (innovatieve) bedrijven uit de gemeente of zelfs de regio en een gemis aan werkgelegenheid in de directe omgeving van BIA.

Wanneer we inkomende verhuisbewegingen (bron: Vastgoeddata, 2020) analyseren, concluderen we dat Breda Airparc een ruim verzorgingsgebied heeft dat de 'eigen' regio overstijgt. Eindgebruikers komen niet alleen uit West-Brabant of een straal van 10 kilometer rondom de locatie. Van de bestaande partijen die de afgelopen jaren zijn verhuisd naar Breda Airparc komt het merendeel van buiten de regio. Het gaat om eindgebruikers die naast Bosschenhoofd en Roosendaal, eerder gevestigd waren in Eindhoven, Sliedrecht en Oude Meer (Haarlemmermeer).

Overigens, ook uit publicatie van Stec Groep (2018) over kantoren van de toekomst volgt dat er landelijk een tekort is aan kleinschalige kantoorruimte met exposure op een dynamische plek. Daarbij geeft het adviesbureau terecht aan dat er wel een overmaat is aan kleinschalige units in grotere multi-tenant gebouwen (op monofunctionele locaties). Dit beeld is herkenbaar met West-Brabant en de provincie als geheel. Juist sterke concepten aan de snelweg met voldoende eigen identiteit en moderne gebouwen hebben toekomst, zo wordt geconcludeerd. Met de verruiming van het bestemmingsplan voor Breda Airparc wordt op deze landelijke trend ingespeeld.

5. Slechts beperkt concurrentie op kantorenmarkt in regio West-Brabant

In de regio West-Brabant, maar ook binnen een straal van 10 km rondom Breda Airparc is beperkt directe concurrentie op de kantorenmarkt. De combinatie van kantoor met hangar is uniek. Daarbij heeft Breda Airparc als 'special' een ander profiel dan een reguliere 'formele' kantoorlocatie. Het aanbod is dan ook beperkt vergelijkbaar met kantoorruimte op een regulier bedrijventerrein of een monofunctionele snelweglocatie. Daarbij is het aanbod van (kleinschalige) kantoorruimte met een zichtlocatie vanaf de snelweg A-58 beperkt.

Een bedrijvenlocatie op of nabij een luchtvaart heeft altijd een natuurlijke aantrekkingskracht op niet-luchtvaart gebonden bedrijven. Vestiging op of nabij een luchtvaart voegt iets extra's toe aan het imago en de uitstraling van bedrijven ('gave plek'). De praktijk toont bijvoorbeeld dat zich nabij regionale luchthavens zoals Eindhoven en Maastricht een groot aantal reguliere zakelijke dienstverleners (kantoorgebruikers) vestigt. Dit fenomeen is ook zichtbaar op campussen overigens (bron: ArcusPlus, 2020).

Kortom, het profiel van Breda Airparc als 'special' met ontwikkelruimte voor kleinschalige kantoorruimte tot 500 m² vvo (600 m² bvo) is niet of nauwelijks vergelijkbaar met formele kantoorlocaties in de regio en omliggende gemeenten. Daarmee is Breda Airparc geen concurrent van andere locaties (want andere schaal, andere markt), maar eerder een goede aanvulling (zo concludeert ook ArcusPlus, 2020). Daarbij zijn op Breda Airparc geen zelfstandige kantoren toegestaan, dit beperkt de concurrentie met overige kantoorlocaties nog eens extra.

6. Verruiming van bestemmingsplan voor Breda Airparc zorgt niet voor onaanvaarbare ruimtelijke effecten elders

De verruiming naar maximaal 6.000 m² bvo niet-luchthavengerelateerde kantoorruimte (wijziging doelgroep, geen nieuwe toevoeging van m²) zorgt niet voor onaanvaardbare effecten elders in de regio, zo concluderen we. Uit de marktverkenning volgt dat er voldoende marktvraag is naar dit type kantoorruimte. Bovendien leidt het verruimen van 6.000 m² bvo kantoorruimte niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) elders in de regio. Op een totale voorraad van circa 1,3 miljoen m² kantoorruimte in West-Brabant heeft toevoeging van dit metrage slechts een zeer beperkt effect. Dit geldt ook voor de totale kantorenvoorraad in een straal van 10 km rondom Breda Airparc met een totale voorraad van circa 210.000 m² vvo. Daarbij speelt ook dat de bestaande leegstaande kantoorruimte op Breda Airparc momenteel al onderdeel zijn van het totale aanbod/leegstand van kantoorruimte in de regio.

CONCLUSIES MARKTVERKENNING VERRUIMING BESTEMMINGSPLAN BREDAL AIRPARC

1. Er is zowel in de regio West-Brabant als binnen een straal van 10 kilometer rondom Breda Airparc voldoende kwantitatieve marktvraag voor verruiming van het bestemmingsplan. Uit confrontatie van vraag en aanbod (leegstand) volgt een kwantitatieve vraag naar toevoeging van kantoorruimte tot en met 2030. De verruiming van het bestemmingsplan voor Breda Airparc speelt in op deze ontwikkeling.
2. Er is marktruimte voor toevoeging van kantoorruimte tot 500 m² vvo (circa 600 m² bvo) binnen een straal van 10 kilometer rondom Breda Airparc. In totaal is er, na confrontatie van vraag en aanbod, aanvullende ruimte voor toevoeging van 8.300 tot 10.000 m² vvo kantoorruimte tot 500 m² vvo. De beoogde verruiming van het profiel voor kantoorruimte voor Breda Airparc past binnen deze ontwikkeling.
3. Er is marktruimte voor toevoeging van kantoorruimte op 'specials' zoals Breda Airparc binnen de regio West-Brabant, zo volgt uit actualisatie van de kwalitatieve vraag-aanbod confrontatie uit de provinciale behoefteraming (2018). Hieruit concluderen we dat ook kwalitatief de verruiming van Breda International Airport (6.000 m² bvo kantoorruimte) past in het marktbeeld op korte en middellange termijn (t/m 2030).
4. De bestaande 'leads' van geïnteresseerde partijen in Breda Airparc bevestigen het marktbeeld dat er, zowel vanuit luchthavengerelateerde bedrijvigheid als vanuit meer reguliere kantoorgebruikers vraag is naar vestiging op Breda Airparc. Daarbij komen eindgebruikers niet alleen uit de regio, maar vanuit heel Nederland, zo volgt uit analyse van verhuisbewegingen.
5. In de regio West-Brabant, maar ook binnen een straal van 10 km rondom Breda Airparc, is maar zeer beperkt concurrentie van kantoorlocaties. Het profiel van Breda Airparc als 'special' met ontwikkelruimte voor kleinschalige kantoorruimte tot 500 m² vvo (600 m² bvo) is niet of nauwelijks vergelijkbaar met formele kantoorlocaties in de regio en omliggende gemeenten. Daarmee zorgt verruiming van het bestemmingsplan voor Breda Airparc eerder voor een aanvulling en versterking van het regionaal (kantoren)profiel dan voor concurrentie. Sowieso is het aanbod van kleinschalige kantoorruimte met zichtlocaties langs de A-58 zeer gering.
6. Verruiming van het bestemmingsplan van Breda Airparc zorgt niet voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders (en daarmee bovengemiddelde, ongewenste leegstand).