



© Ronald Otter

Ruimte voor bedrijvigheid

Marktbehoefte bedrijventerreinen
De Kempen

Stec Groep aan regio De Kempen

Jasper Beekmans & Anneloes Bouma
2 mei 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Vraagvorming	4
2.1	Raming uitbreidingsvraag Kempen: bandbreedte van circa 10 tot 30 hectare voor 2022 t/m 2030.....	4
2.2	Transformatieplannen in De Kempen: 5 hectare wordt getransformeerd	7
2.3	Bovenregionale vraag komt met name vanuit bedrijven in HTSM en logistieke sector	7
2.4	Bijna 60% van de uitgifte van de laatste jaren aan bedrijven in de HTSM sector	7
3	Aanbodanalyse	11
3.1	Nog maar enkele hectares vrij uitgeefbaar, grootste deel resterend aanbod is onder optie.....	11
3.2	De leegstand op bedrijventerreinen in De Kempen is met 1,4% zeer laag.....	12
4	Intensief ruimtegebruik	14
4.1	Twee dimensies voor optimaal ruimtegebruik op bedrijventerreinen.....	14
5	Conclusies en adviezen	19
5.1	Conclusies.....	19
5.2	Adviezen	20
6	Bijlage	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is nauwelijks beschikbare bedrijfsgrond meer over in de Kempen

De Kempen is al jaren een van de economisch best presterende regio's van Nederland. Kempische bedrijven produceren veel voor elkaar maar ook voor de Brainport regio. Via ketens zijn dus veel Kempische bedrijven feitelijk een onmisbare schakel in die Brainport regio. Er is in de regio nauwelijks grond meer uitgeefbaar op bedrijventerreinen: de uitgiftes en reserveringen op het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) zijn het afgelopen jaar in een versnelling geraakt. De meest recente behoefteprognose dateert uit 2018. Gebaseerd op die prognose adviseerden we de Kempengemeenten in 2019 in de bedrijventerreinvisie op zoek te gaan naar nieuwe locaties voor uitbreidingsruimte voor een regionaal bedrijventerrein. Dat moment is nog sneller gekomen dan verwacht. In de eerste helft van 2022 is de provincie bezig met een nieuwe behoefteprognose werklocaties. Als Kempengemeenten wilt u uw huiswerk alvast op orde hebben en vooruitlopend daarop een onderzoek laten doen naar de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte in De Kempen.

U liet Antea Group al een programma van eisen voor een ontwikkeling opstellen

Antea Group heeft De Kempengemeenten al geholpen met de kwalitatieve kant. Er is gekeken naar ambities en doelgroepen voor eventuele nieuwe terreinen. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuwe ontwikkelingen passen binnen het ecosysteem van De Kempen en Brainport Eindhoven. De regio wil meegaan in de schaa sprong van de Brainport Eindhoven. De eerste uitkomst van het onderzoek is het advies om in te zetten op de (Kempische) maakindustrie en niet in te zetten op (grootschalige) logistiek.

De Kempengemeenten zijn nog op zoek naar een kwantitatieve onderbouwing van de behoefte

Bij het kwalitatieve programma van eisen hoort ook een kwantitatieve onderbouwing. De regio wil graag weten aan hoeveel hectare (indicatief) gedacht moet worden voor een nieuw regionaal bedrijventerrein en welke behoefte er bestaat naar kleinere kavels. De huidige behoefteprognose bedrijventerreinen en de recente dynamiek zijn hiervoor de belangrijkste bronnen van input. Overigens moeten ook de bestaande bedrijventerreinen daarbij niet vergeten worden. Die vertegenwoordigen veel (vastgoed)waarde en de kwaliteit ervan moet dus zeker op peil blijven.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 werken we de vraaganalyse uit, we gaan daarbij in op de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte. In hoofdstuk 3 zetten we het beschikbare aanbod en de actuele leegstand uiteen. In hoofdstuk 4 inventariseren we het huidige ruimtegebruik op de bedrijventerreinen en schatten we in waar en hoe er ruimtewinst behaald kan worden. In hoofdstuk vatten we onze conclusies samen en formuleren we de adviezen.

2 Vraagraming

In dit hoofdstuk geven we inzicht in de vraag naar bedrijventerreinen in De Kempen. We baseren ons op de huidige provinciale prognose uit 2018. Die is ook gebruikt in de Kempische Bedrijventerreinenvisie uit 2019. Een nieuwe provinciale prognose is in de maak (gereed zomer 2022). Als die nieuwe prognose gereed is, raden we u aan deze vraagraming te updaten.

U leest in dit hoofdstuk over de modelmatige benadering van de uitbreidingsvraag. Vervolgens zoomen we in op de uitgifte in De Kempen van de laatste jaren om beter inzicht te krijgen in de herkomst(sectoren) van de vraag en de te verwachten toekomst van deze sectoren in De Kempen. Hierna inventariseren we de veranderende gemiddelde kavelgrootte per uitgifte en geven we inzicht in de verdeling van de vraag naar type werkmilieu.

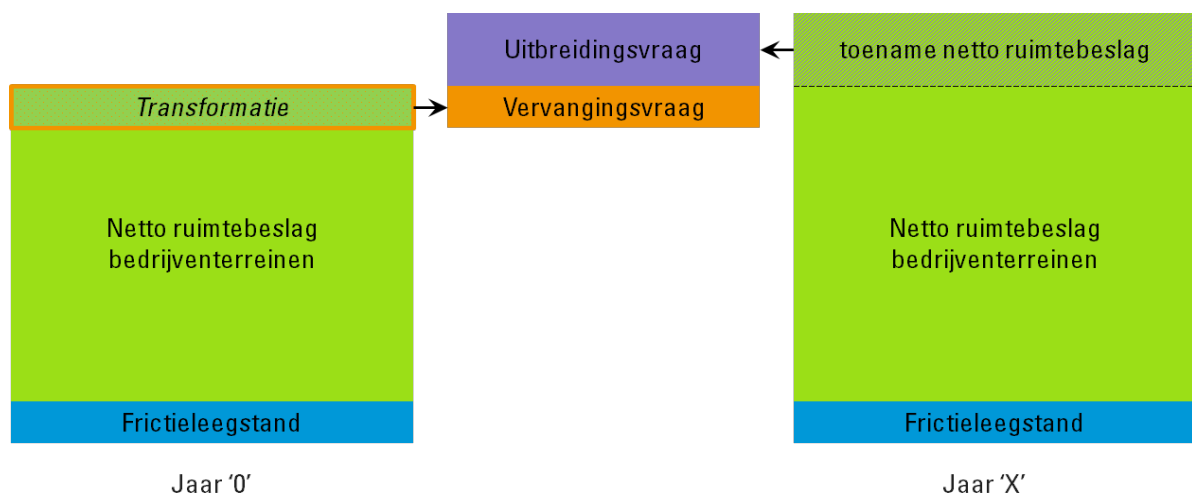
2.1 Raming uitbreidingsvraag Kempen: bandbreedte van circa 10 tot 30 hectare voor 2022 t/m 2030

Modelmatige berekening van de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag op basis van inventarisatie

De modelmatige prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. Kortom: hoeveel extra bedrijventerrein is er nodig ten opzichte van de huidige voorraad aan bedrijventerreinen?

De extra ruimte die nodig is wordt ook wel de uitbreidingsvraag genoemd. Daarnaast kan er extra ruimtevraag ontstaan als gevolg van transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad). Deze ruimtevraag-component wordt vervangingsvraag genoemd en is inzichtelijk gemaakt door een inventarisatie onder gemeenten naar concrete transformatieplannen. We gaan eerst in op de uitbreidingsvraag.

Figuur 1: weergave uitbreidingsvraag en vervangingsvraag



Lokale (autonome) uitbreidingsvraag: verdeling regionale vraag op basis van verdeelsleutels

Om wat te kunnen zeggen over de ruimtebehoefte van de Kempen kijken we welk gedeelte van de totale uitbreidingsvraag in de regio Zuidoost-Brabant beredeneerd aan de vier Kempengemeenten valt toe te rekenen. We gebruiken hiervoor doorgaans een gemiddelde van drie verdeelsleutel, te weten:

- **Historische uitgifte bedrijventerrein**

Deze indicator geeft een beeld van de historische uitgiftedynamiek. Een gemeente of regio die in de afgelopen tien jaren bovengemiddeld in trek blijkt te zijn, krijgt hierdoor een grotere koek van de vraag

toebedeeld. Historische uitgifte zegt alleen niet alles over toekomstige uitgifte, we interpreteren deze cijfers daarom altijd met zorg.

- **Werkgelegenheid op bedrijventerreinen**

De indicator geeft een beeld van de economische positie van verschillende gemeenten en regio's op bedrijventerreinen. Daarmee krijgen gemeenten en regio's met een hogere economische dynamiek op bedrijventerreinen een grotere koek van de vraag toebedeeld.

- **Voorraad / areaal bedrijventerrein (netto hectare)**

Deze indicator geeft een beeld van de economische positie van een gemeente of regio op bedrijventerreinen, waarbij niet werkgelegenheid, maar de oppervlakte bepalend is. De indicator voegt een ruimtelijke component toe. De uitbreidingsvraag in de regio komt in de regel vooral van bestaande bedrijven, die, blijkt uit onderzoek van CBS, vaak over kortere afstand verhuizen (waarvan ruim twee derde binnen de eigen gemeente)¹. Voor de Kempen ligt het aandeel bedrijven dat binnen de regio verhuist rond de 86% (gemeten in banen die met de verhuizingen gemoeid zijn).

We kiezen ervoor om bij de verdeling te rekenen met een te verantwoorden gemiddelde dat zich logischerwijs bevindt tussen de uitersten van de drie verdeelsleutels (bandbreedte). Omdat het rekenen met verdeelsleutels altijd geënt is op historische data en niet op een gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de gemeenten en regio's voor de komende jaren, spreken we over een indicatieve verdeling. De bandbreedte (en geconstateerde delta tussen de hoogste en laagste waarde) geeft aan dat er variatie kan zitten in de uiteindelijke uitkomst.

Verwacht marktaandeel Kempen in geprognostiseerde uitbreidingsvraag bedraagt circa 9-13%

We vertalen bovenstaande naar de situatie in de Kempen. Dat geeft een beeld van het 'marktaandeel' van de gemeenten in de regionale economie. Zie de tabel.

Tabel 1: Indicatoren marktaandeel regio De Kempen binnen Zuidoost-Brabant

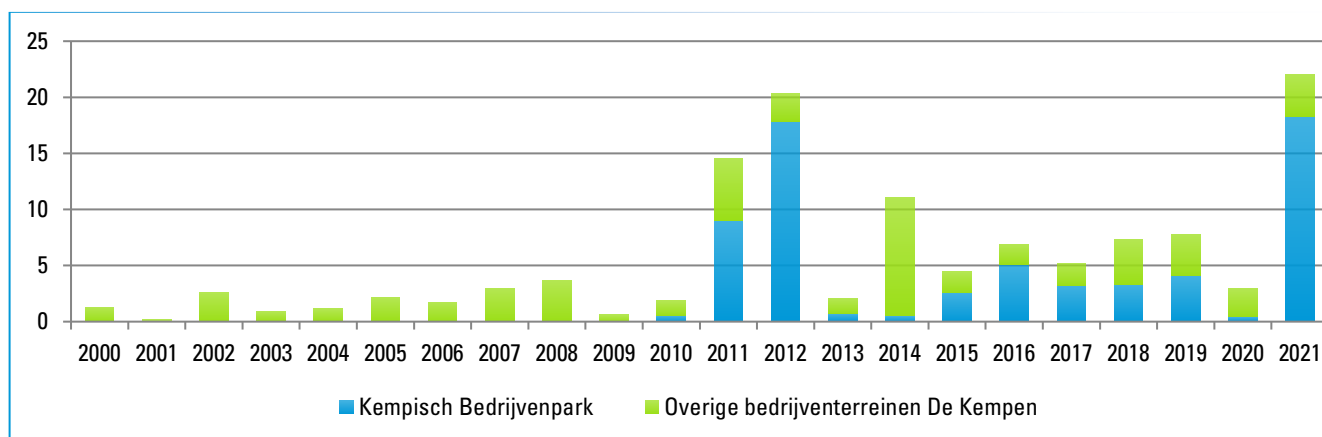
Indicator	Regio De Kempen	Zuidoost-Brabant	Aandeel De Kempen
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	13.800	177.600	8%
Netto uitgegeven voorraad BT in ha	342	3.375	10%
Historische uitgifte 20 jaar (2001 – 2020)	100	582	17%
Historische uitgifte 15 jaar (2006 – 2020)	93	449	21%
Historische uitgifte 10 jaar (2011 – 2020)	83	326	25%

Bron: Stec Groep 2019, op basis van IBIS provincie Noord-Brabant (2021) en LISA (2020);

Zoals te zien is de uitgifte de verdeelsleutel met verreweg het hoogste percentage. Bijna een kwart van alle uitgiftes in Zuidoost-Brabant de laatste tien jaar vond plaats in de Kempen. Ook Oirschot scoort hoog (>25%). Dit hangt uiteraard samen met de uitgifte van grote (boven)regionale bedrijventerreinen KBP en Westfields. Deze verdeelsleutel geeft daarom een enigszins vertekend beeld, zo schatten we in. De andere twee verdeelsleutels liggen qua percentages dicht bij elkaar, zo rond de 10%. Bekijken we de uitgifte over een langere periode dan zien we dat het aandeel van de Kempen ook richting de 10% gaat. De ontwikkeling van het KBP is hier uiteraard de oorzaak van (zie onderstaand figuur).

¹ CBS (2013). <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

Figuur 2: Historische uitgifte in regio De Kempen



Bron: IBIS (2021). Bewerking Stec Groep

Als we KBP uit de uitgiftes filteren zien we de volgende historische langjaarlijkse uitgiftes, vertaald in hectares per jaar (zie tabel 2).

Tabel 2: Gemiddelde historische uitgifte per jaar, in- en exclusief KBP

Periode	De Kempen inclusief KBP	De Kempen exclusief KBP
Historische uitgifte 20 jaar (2001 – 2020)	5,0	2,6
Historische uitgifte 15 jaar (2006 – 2020)	6,2	3,1
Historische uitgifte 10 jaar (2011 – 2020)	8,3	3,6

Bron: IBIS (2002 t/m 2021)

Het langjarige gemiddelde is dus zo'n 2 à 4 hectare per jaar exclusief KBP. De impact van de ontwikkeling van het KBP is enorm. KBP is goed voor 62% van uitgifte in laatste 10 jaar in De Kempen. Inclusief KBP ligt de gemiddelde uitgifte in de Kempen langjaarlijks tussen de 5-8 hectare per jaar. In 2021 was dit aandeel circa drie keer zo hoog als het langjarige gemiddelde. Overigens laat dit ook zien dat er in de Kempen ook elk jaar gemiddeld minstens 2,5 hectare per jaar werd uitgegeven op lokale bedrijventerreinen. De vraag vanuit deze doelgroep was in de periodes die in tabel 2 getoond worden dus ook aanzienlijk. In paragraaf 2.3 gaan we dieper in op de toekomstverwachtingen ten aanzien van (boven)regionale en meer lokaal georiënteerde vraag.

Raming uitbreidingsvraag Kempen circa 10 (scenario laag) tot 30 hectare (scenario hoog) t/m 2030

In de tabel geven we de totale uitbreidingsvraag weer voor De Kempen op basis van een marktaandeel van 9 en 13% voor De Kempen binnen Zuidoost-Brabant. Ook weergegeven is de uitbreidingsvraag als we alleen rekening houden met de vraag per economische sector. De vraag bevindt zich tussen 5 hectare (sectorverdeling, scenario laag) en 29 hectare (marktaandeel 13%, scenario hoog) voor de periode 2022 t/m 2030.

Tabel 3: Aandeel De Kempen in uitbreidingsvraag Zuidoost-Brabant in de periode 2022 t/m 2030

Methode	Laag	Midden	Hoog
Uitbreidingsvraag op basis van marktaandeel De Kempen = 9% (banen en voorraad)	9 0,9 per jaar	13 1,4 per jaar	21 2,3 per jaar
Uitbreidingsvraag op basis van marktaandeel De Kempen = 13% (banen, voorraad & langjarige uitgifte)	12 1,4 per jaar	18 2,0 per jaar	30 3,4 per jaar
Uitbreidingsvraag op basis van sectorverdeling De Kempen (aandeel De Kempen x vraag per sector)	5 0,6 per jaar	9 1,1 per jaar	19 2,1 per jaar

In de meest recente provinciale prognose uit 2018 wordt voor De Kempen 20 – 29 – 48 hectare aangegeven (laag – midden – hoog) voor de periode 2018 t/m 2030. Dit verschil wordt verklaard door de periode van historische uitgifte waarmee gerekend wordt (prognose: laatste vijf jaar, deze notitie: laatste 15 jaar). De periode van uitgifte van de laatste 15 jaar is voor de Kempen realistischer, aangezien in de laatste vijf (en ook tien) jaar het KBP een zeer grote invloed heeft gehad op de totale uitgiftes.

Daarnaast is de beroepsbevolking in De Kempen sneller toegenomen dan dat er werd geprognosticeerd binnen de drie scenario's in de provinciale prognose. De nieuwste provinciale bevolkingsprognose (2020) gaat uit van 48.305 inwoners in de leeftijd 15-75 jaar in 2040. Dat is hoger dan de vorige prognose (2017), toen werd uitgegaan van 47.365 inwoners 15-75 jaar in 2040.

De uitbreidingsvraag per jaar in De Kempen in het hoge scenario is vergelijkbaar met de historische uitgifte in De Kempen *exclusief* KBP (zie tabel 2). We vinden dit een belangrijke indicator om er voor de Kempen vanuit te blijven gaan dat het hoge economische scenario ook op de langere termijn realistisch is. In 2021 werd op het KBP circa 6 keer zoveel uitgegeven als in een gemiddeld jaar sinds 2013. In 2021 was dus sprake van een extreme piek in uitgiftes, die we voor het laatste enigszins zagen in 2011 en 2012, de eerste jaren van uitgifte. Het is dus niet gezegd dat uitgiftes zo hoog blijven. Wel laat uw lijst met leads voor zowel KBP, Kleine Hoeven als Waterlaet 7 zien dat er nog veel potentiële uitgiftes zijn te realiseren. Op dit moment is het resterende aanbod (veel) lager dan de interesse. Let wel: interesses en leads zijn uiteraard nog geen uitgiftes.

2.2 Transformatieplannen in De Kempen: 5 hectare wordt getransformeerd

Er speelt in De Kempen één concreet initiatief voor transformatie. Op bedrijventerrein Molenakkers Noord in Eersel stopt Scandinavian Tobacco Group (STG) namelijk met haar werkzaamheden. De Eerselse raad heeft ingestemd met de kader voor transformatie naar wonen. In totaal gaat het om circa 5 hectare. Omdat er planologisch gezien ruimte voor bedrijvigheid verloren gaat kan deze 5 hectare gerekend worden tot de vervangingsvraag. Mogelijk komt op langere termijn ook het terrein Lange Voren in Reusel in aanmerking voor transformatie. De economische waarde van dit terrein staat onder druk. Gezien de ligging van het terrein in een woongebied zou transformatie naar wonen ruimtelijk gezien een logische ontwikkeling kunnen zijn. Dit is nog geen concreet plan.

2.3 Bovenregionale vraag komt met name vanuit bedrijven in HTSM en logistieke sector

Behalve de autonome groei vanuit de bedrijvigheid in de regio komt er ook vraag voort uit bedrijven die zich van buiten de regio in De Kempen zullen vestigen. We gebruiken onze Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep 2000 – heden) om een indruk te krijgen van bedrijven die zich buiten vestigden in het verleden. In deze database wordt al meer dan 20 jaar bovenregionale verhuisdynamiek van grotere bedrijven gemonitord. We zien dat in 2017 logistiek bedrijf AVA Benelux vanuit Hilvarenbeek en in 2021 HTSM bedrijf Heinmade vanuit Veldhoven zich van buiten De Kempen op het KBP hebben gevestigd. De aantrekkingskracht van De Kempen voor bedrijven in de logistieke en HTSM sector zien we ook terug in de uitgiftes van de afgelopen jaren. Net als in de leads die u heeft voor KBP en Waterlaet 7. Zeker omdat de aanbodsituatie in vrijwel heel Zuidoost Brabant (en ook in Midden-Brabant) behoorlijk krap is, verwachten we dat er zeker bovenregionale vraag zal zijn. Aanbod schept in zekere zin ook vraag omdat er veel vraag is maar weinig geschikt aanbod.

2.4 Bijna 60% van de uitgifte van de laatste jaren aan bedrijven in de HTSM sector

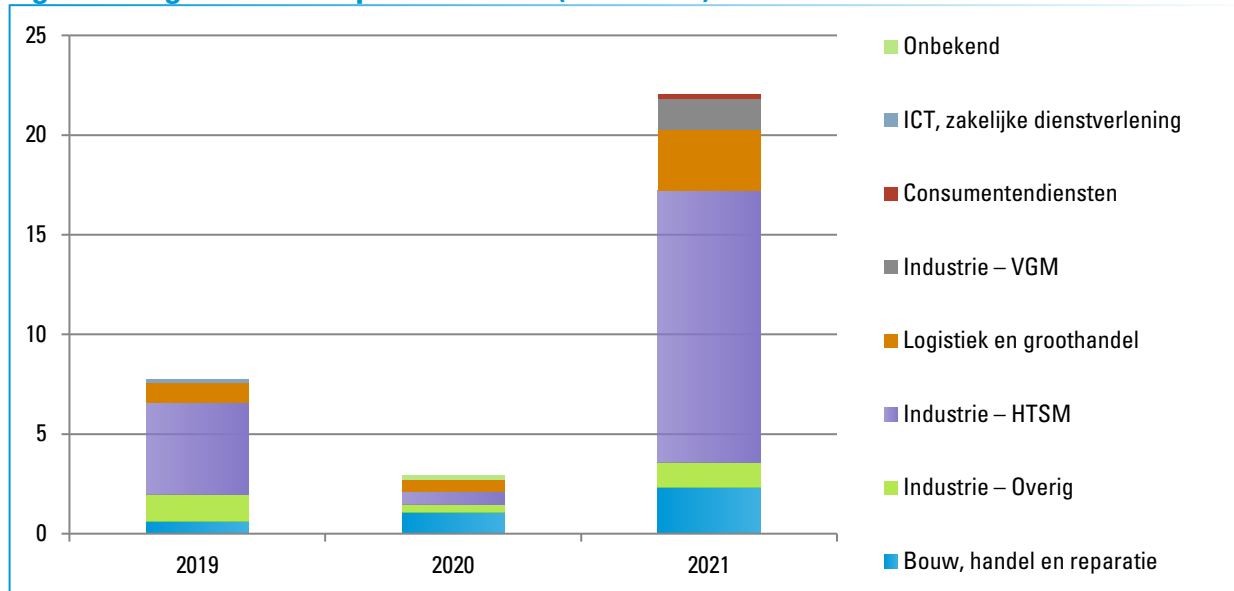
In onderstaand figuur is de uitgifte van bedrijfskavels in de periode 2019 t/m 2021 uitgesplitst naar sector weergegeven. In totaal werd er in die drie jaren bijna 33 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Ongeveer 60% van de uitgegeven oppervlakte werd uitgegeven aan bedrijven in de HTSM sector. Dit aandeel van de uitgifte overtreft de verwachting uit de prognose. In het scenario Hoog uit de prognose werd 50% van de vraag aan de HTSM sector toebedeeld. Het is belangrijk hierbij op te merken dat er pas drie jaren zijn verstreken sinds de meest recente prognose. De geprognosticeerde vraag besloeg een periode van 13 jaar.

De onzekere situatie in 2020, de aanhoudend lage rentestanden dragen bij aan enorme investeringskansen en een 'nu-of-nooit'-sentiment bij ondernemers.

Een tweede opvallend verschil met de verwachtingen uit de prognose is de uitgifte aan bedrijven in de bouw, handel en reparatie sector. In de meest recente prognose werd verwacht dat er een negatieve vraag uit deze sector voort zou komen in Zuidoost-Brabant. Bijvoorbeeld doordat bedrijven uit de regio vertrekken of omdat bedrijven minder ruimte gebruiken voor hun bedrijfsvoering. De tegenovergestelde ontwikkeling zien we naar voren komen in De Kempen in de eerste drie jaar sinds de prognose. De uitgifte in de afgelopen drie jaar was voor circa 12% (circa 4 hectare) aan bedrijven in de bouw, handel en reparatie sector. Uw leads voor Waterlaat 7 laten bovendien ook nog veel interesse zien vanuit bedrijven in deze sector. We merken ook hierbij weer op dat de prognoses wel zijn opgesteld over een langere periode. En dat *uitbreidingsvraag* niet hetzelfde is als *uitgifte*. In de toekomst kan vraag ook krimpender zijn; als de werkgelegenheid in een sector bijvoorbeeld afneemt. Op dit moment levert de sector bouw, handel reparatie nog een wezenlijke bijdrage in de uitgiftes. En op basis van leads zou die bijdrage de komende jaren ook nog van belang kunnen zijn.

Logistieke uitgiftes zijn er de afgelopen jaren maar weinig geweest in de Kempengemeenten. Dit hangt er mogelijk mee samen dat het uitgiftebeleid de afgelopen jaren al neigde naar niet uitgeven aan logistieke bedrijven. Dit in combinatie met schaarste in het aanbod. In het verleden was logistiek nog wel goed voor een behoorlijk aandeel van de uitgiftes, met name op het KBP. Het huidige uitgiftebeleid van het KBP sluit uitgifte aan logistieke bedrijven bij een omvang van meer dan 1 hectare uit. De provincie monitort de uitgifte naar sector pas sinds 2019 dus daarom zien we deze ontwikkeling niet terug in onderstaande figuur.

Figuur 3: Uitgifte in De Kempen naar sector (in hectares)



Bron: IBIS (2022)

Uitgegeven kavels zijn steeds groter

We zien ook dat de kavelgrootte van de uitgegeven kavels in de regio toeneemt. We zien deze ontwikkeling het sterkste naar voren komen bij bedrijven in de HTSM sector. Maar ook bijvoorbeeld in de bouw, als gevolg van ontwikkelingen zoals de circulaire economie en innovaties in de woningbouw (zie kader). In de periode 2019 t/m 2021 zijn er in De Kempen 13 kavels uitgegeven aan bedrijven in de HTSM sector. De totale omvang van deze kavels is bijna 19 hectare, daarmee komt de gemiddelde omvang op bijna 1,5 hectare. De gemiddelde omvang van alle uitgegeven kavels in de laatste drie jaar in De Kempen is circa 0,6 hectare.

VOORBEELD GROOTSCHALIGE UITGIFTES IN HTSM EN BOUWSECTOR

Twee recente uitgiftes vinden we exemplarisch voor de huidige marktomstandigheden. Ten eerste de kavel van circa 6,8 hectare die VDL heeft gekocht. VDL heeft al een vestiging op het KBP waar nog extra ruimte beschikbaar is, maar dat is te weinig om de verwachte groei te kunnen realiseren. Op dit moment heeft het circa twee hectare in gebruik op een kavel van ruim 8,5 hectare. Die ruimte werd echter als niet voldoende beoordeeld voor verwachte groeiambities. Het onderdeel van VDL dat verplaatst naar de nieuwe kavel van 6,8 hectare is nu gevestigd op circa 2,5 hectare. Dat betekent dat het bedrijf in een keer een enorme schaa sprong realiseert bij de verplaatsing. De groei in de HTSM sector is zodanig dat de oude locatie van VDL ook direct weer wordt ingenomen door een ander onderdeel van VDL. Deze sprongen in groei maken dat de uitgiftes nu ruim boven de geraamde autonome uitbreidingsvraag liggen. Er is dan ook een significant aandeel strategische reserve in de uitgiftes.

Het tweede voorbeeld is de uitgifte op het KBP aan Boerboom Houtgroep. Dat bouwt de eerste Nederlandse CLT fabriek. Deze innovatieve prefab fabriek wordt gebouwd op een kavel van 3,5 hectare. Op KBP zal het bedrijf met eigen machines houten planken produceren voor de woning- en utiliteitsbouw. Door de grote vraag naar woningen op dit moment en de innovaties in de bouw worden steeds meer prefab woningen en onderdelen van woningen in de fabriek gemaakt. Op locatie worden huizen dan geconstrueerd. Dit zorgt overal in Nederland, zo zien we terug in onze eigen databases, voor uitgiftes aan dit soort bedrijvigheid. Die bestond enkele jaren geleden nog nauwelijks en zal dus ook maar voor een beperkt deel in de geraamde uitbreidingsvraag zitten. Het gaat om een additionele ruimte vraag omdat het activiteiten zijn die bedrijven echt helemaal nieuw zijn gaan doen.

Vertaling van de vraag naar werkmilieus

Als we naar De Kempen kijken dan zien we in de uitgegeven *voorraad* vooral functioneel klein tot middelgroot terrein. De voorraad functioneel klein tot middelgroot werkmilieu (circa 300 hectare) is veel groter dan de voorraad functioneel grootschalig (circa 70 hectare, het nog uitgeefbare aanbod niet meegerekend). In de uitgifte de laatste vijftien jaar is het beeld echter compleet anders. We verwachten op basis van de leadslijsten van de verschillende terreinen in de regio dat het aandeel van de vraag naar een functioneel grootschalig werkmilieu zal blijven groeien. In totaal komen we tot onderstaande verdeling van de vraag naar type werkmilieus. Hoewel de vraag naar kavels op terreinen met een grootschalig werkmilieu naar verwachting blijft toenemen, blijft ook de vraag naar kleinschaligere werkmilieus belangrijk voor het lokale MKB. Dat hier vraag naar is blijkt bijvoorbeeld uit de snelle uitgiftes en/of genomen opties op nieuw toegevoegde terreinen in de regio. Meerheide III fase 2 was direct bij start uitgifte volledig uitverkocht. Waterlaet 7 werd ook overtekend. De definitieve uitgiftes moeten daar nog wel plaatsvinden. Bij beide terreinen gaat het om kavels tussen 1.000 en 5.000 m², dus alleen voor kleinschalige, lokale bedrijven. In de bedrijventerreinvisie uit 2019 gingen we uit van de volgende verdeling van deze vraag tussen functioneel grootschalig en functioneel klein tot middelgroot:

Tabel 4: Vraag tot 2030 uitgesplitst naar type werkmilieu

Type werkmilieu	Aandeel vraag	Vraag (hectare)
Functioneel grootschalig	60%	6 tot 18 hectare
Functioneel klein tot middelgroot	40%	4 tot 12 hectare
Totaal	100%	10 tot 30 hectare

In het licht van de schaalvergroting die we in recente jaren waarnemen zou een aandeel van 60% grootschalige vraag een voorzichtige schatting kunnen zijn. Schaalvergroting zet door zo verwachten we. Dit zou het aandeel van grootschalige vraag binnen de totale ruimte vraag groter maken. De (aanstaande) uitgiftes op en interesse in kavels op Meerheide III fase 2 en Waterlaet 7 en de leads voor Kleine Hoeven laten echter ook zien dat er veel vraag is naar kavels tot 5.000 m². Zo bezien lijkt een verhouding van circa 60-40 ons toch logisch. Een groot deel van de kleine, lokale ruimte vraag zal een eerste voorkeur hebben voor een vestigingslocatie in de huidige gemeente. We vinden het echter aan te raden om een centrale locatie te ontwikkelen in plaats van meerdere kleine uitbreidingen van enkele hectares per gemeente.

Bijvoorbeeld omdat clustering op een goed bereikbare locatie voordelen biedt. Ook hoeft u zo niet verschillende terreinen te ontwikkelen voor deze twee verschillende soorten werkmilieus. Een nieuwe locatie kan deels bestemd en verkaveld worden voor kleinere ruimtevragers en deels bestemd en verkaveld voor grootschalige bedrijven.

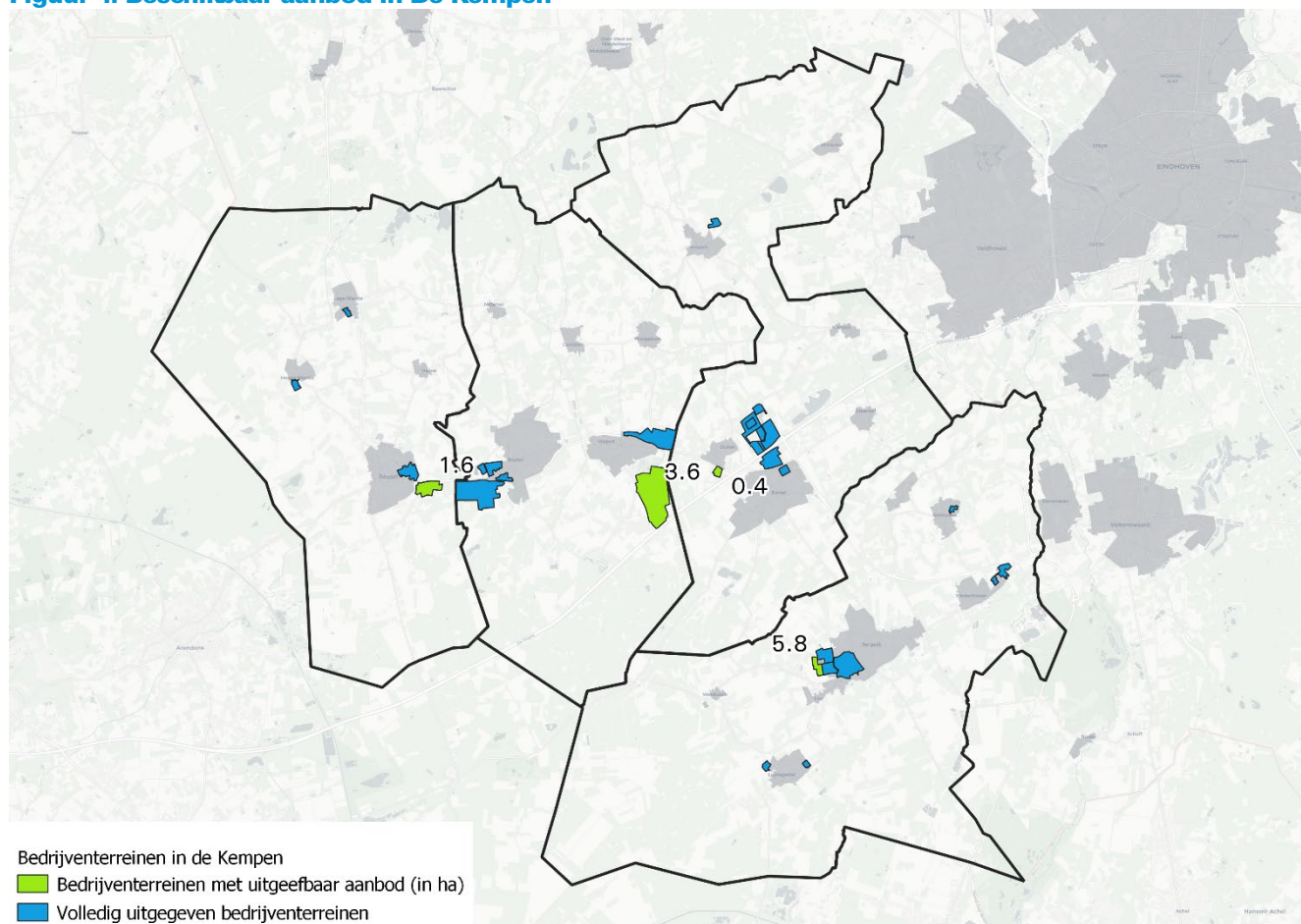
3 Aanbodanalyse

In dit hoofdstuk geven we een beeld van het aanbod aan bedrijventerreinen in De Kempen dat op dit moment beschikbaar is om te voorzien in de ruimtevraag. Daarna meten we de druk op de terreinen door de leegstand in de regio in beeld te brengen.

3.1 Nog maar enkele hectares vrij uitgeefbaar, grootste deel resterend aanbod is onder optie

Op de negentien terreinen in De Kempen is in totaal nog circa 11 hectare netto terrein uit te geven. Hiervan is ongeveer een derde beschikbaar op een terrein met een functioneel grootschalig werkmilieu op het Kempisch Bedrijvenpark. Deze laatste kavel op het KBP is wel onder optie, zoals ook een groot deel van de rest van het beschikbare aanbod. Dat aanbod is verdeeld over vier terreinen verdeeld over de vier Kempische gemeenten. Op onderstaand kaartbeeld en in onderstaande tabel is de ruimtelijke verdeling en de omvang van het aanbod te zien.

Figuur 4: Beschikbaar aanbod in De Kempen



Bron: IBIS (1-1-2022), de Kempengemeenten (1-4-2022)

Tabel 5: Beschikbaar aanbod in De Kempen

Gemeente	Bedrijventerrein	Type werkmilieu	Beschikbaar oppervlakte (ha)	Waarvan onder optie
Bergeijk	Waterlaat 7	Functioneel Klein/Middelgroot	5,8	5,8
Bladel	Kempisch Bedrijvenpark	Functioneel Grootschalig	3,6	3,6
Eersel	Duizel	Functioneel Klein/Middelgroot	0,4	0
Reusel-De Mierden	Kleine Hoeven	Functioneel Klein/Middelgroot	1,6	0
		<i>Functioneel Grootschalig</i>	<i>3,6</i>	<i>3,6</i>
		<i>Functioneel Klein/Middelgroot</i>	<i>7,8</i>	<i>5,8</i>
De Kempen			11,4	9,4

Bron: IBIS (1-1-2022), Kempengemeenten (1 april 2022)

3.2 De leegstand op bedrijventerreinen in De Kempen is met 1,4% zeer laag

Tabel 6 geeft de omvang van de leegstand per bedrijventerrein weer. In totaal wordt er op de 23 bedrijventerreinen in De Kempen maar twintig panden aangeboden (peilmoment Q1 2022). Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de regio bedraagt dus slechts circa 23.800 m² bvo (peildatum Q1 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de Kempengemeenten op circa 1,4%. Het aangeboden vastgoed oogt over het algemeen courant en wordt nog niet lang aangeboden.

Met de genoemde 1,4% ligt de leegstand ver onder frictieniveau. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Een gezond leegstandsniveau is belangrijk voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven. Een gezond leegstandsniveau geeft bedrijven bijvoorbeeld ruimte om te groeien binnen het bestaande vastgoed en helpt daarmee om de markt in beweging te houden. Met een combinatie van zowel weinig aanbod van bouwgrond als weinig aanbod in het bestaande vastgoed, komt de markt op slot te zitten.

Als we de leegstand uitsplitsen per terrein dan valt op dat de leegstand vrijwel overal nihil is. Alleen op het Stoom worden enkele grotere panden aangeboden, waardoor daar sprake lijkt van enige leegstand. Zoals gezegd wordt dit aanbod nog niet lang aangeboden. Dit hoge percentage lijkt daarom vooral een momentopname. Op het ABC terrein is de leegstand in percentage hoog, maar gemeten in oppervlakte vastgoed relatief laag. Bovendien kan hier door een bestemmingsplan wijziging herontwikkeling plaats gaan vinden. De leegstand is op geen enkel bedrijventerrein in de Kempen dus problematisch hoog, zo concluderen we. We zien eerder dat de markt op slot kan komen te zitten door te lage leegstandpercentages.

Tabel 6: Leegstand op de bedrijventerreinen in De Kempen

		Oppervlakte vastgoed voorraad (m ²)	Oppervlakte leegstaand vastgoed (m ²)	Aandeel leegstand
Bergeijk	De Rijt	14.700	0	0%
	Het Stoom	156.100	11.800	7,6%
	Leemskuilen	49.000	0	0%
	Loonsebaan	9.500	0	0%
	Mortakkers	15.000	0	0%
	Waterlaat	128.200	2.700	2,1%
Bladel	ABC Terrein	9.300	5.600	59,9%
	De Beemd	32.200	700	2,1%
	De Sleutel	348.300	400	0,1%
	I.T. Hapert	248.000	0	0%
	Kempisch Bedrijvenpark	191.500	0	0%
	Leemskuilen	38.500	0	0%
Eersel	BT Vessem	15.100	0	0%
	De Haagdoorn	104.500	800	0,8%
	Duizel	21.800	0	0%
	Meerheide	148.400	1.800	1,2%

	Molenakkers Noord	30.600	0	0%
	Vencocampus	28.800	0	0%
	Becx	0	0	0%
	KLG	0	0	0%
Reusel-De Mierden	Kailakkers	11.200	0	0%
	Kleine Hoeven	41.900	0	0%
	Koningshoek	12.000	0	0%
	Lange Voren	64.900	0	0%
	Totaal	1.719.600	23.800	1,4%

Bron: BAG (2022), Aanbodsmonitor Stec Groep (Q1 2022)

4 Intensief ruimtegebruik

Op basis van de vraagraming en aanbodanalyse kunnen we concluderen dat de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio hoog is. Omdat het belangrijk is om in eerste instantie de bestaande terreinen zo intensief mogelijk te benutten voordat er in (agrarisch) buitengebied wordt uitgebreid inventariseren we de intensiteit van het ruimtegebruik op een aantal grotere en regionaal georiënteerde terreinen in de regio. Het gaat om de volgende terreinen:

- De Kleine Hoeven (Gemeente Reusel-De Mierden)
- De Sleutel (Gemeente Bladel)
- I.T. Hapert (Gemeente Bladel)
- Waterlaat (Gemeente Bergeijk)
- Het Stoom (Gemeente Bergeijk)

4.1 Twee dimensies voor optimaal ruimtegebruik op bedrijventerreinen

Wij gaan uit van twee dimensies voor intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen in De Kempen. De eerste dimensie is optimaal en meervoudig ruimtegebruik. Een intensievere benutting van de ruimte vanuit bedrijventerreinen kan door de hoogte in te gaan, het bouwvlak maximaal te benutten of meervoudig ruimtegebruik toe te passen. De tweede dimensie is het juiste bedrijf op de juiste plek. Bedrijventerreinen bieden idealiter ruimte aan bedrijven die (enige vorm van) hinder veroorzaken. Optimaal ruimtegebruik houdt onder andere in dat deze mogelijkheden zo goed mogelijk benut worden. En dat ruimte voor hogere milieucategorieën niet wordt ingenomen door lichtere bedrijfsfuncties.

Specifiek kijken we bij onze beoordeling van het ruimtegebruik naar de praktische mogelijkheden voor intensivering om de bestaande locaties zo optimaal mogelijk te benutten. Dit sluit aan bij de Ladder voor duurzame verstedelijking: het zo goed mogelijk gebruiken van al bestaande terreinen, voordat eventuele nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Gebaseerd op onze ervaringen in eerdere onderzoeken beoordelen we de intensiviteit van het ruimtegebruik op basis van drie vragen:

1. Op welke terreinen is de floor space index en/of de terreinquotiënt laag?
2. Op welke terreinen zijn restruimten en/of grootschalige leegstand beschikbaar (bijvoorbeeld grootschalig parkeerterrein, open opslag, et cetera)?
3. Op welke terreinen wordt de maximale planologische mogelijkheden niet benut?

Uiteraard duiden we de uitkomsten van onze data-analyses ook. Vinden we de uitkomsten passend voor het type bedrijventerreinen de gevestigde bedrijven voor de Kempen?

1. Op welke terreinen is de floor space index en/of de terreinquotiënt laag?

Er zijn twee veel gebruikte methoden om de intensiteit waarop de ruimte op een individuele kavel of bedrijventerrein wordt gebruikt te analyseren. De eerste methode is de floor space index (FSI). De FSI geeft aan hoe intensief een oppervlakte bebouwd is. De floor space index geeft de verhouding weer tussen het netto oppervlakte van het bedrijventerrein en de som van het bruto oppervlakte van al het vastgoed op het bedrijventerrein. Hierdoor kan de FSI bij meerlaagse bebouwing meer dan 100% bedragen. Landelijk zien wij een gemiddelde FSI van 40 tot 60% bij bedrijventerreinen met een modern gemengd tot functioneel werkmilieu. In De Kempen ligt de gemiddelde FSI op bedrijventerreinen in 2022 op circa 52%. Dat is dus gemiddeld en passend bij de bedrijventerreinen in de Kempen. Er zijn wel verschillen tussen terreinen, we komen daar later op terug.

De tweede methode is de terreinquotiënt. Deze methode beoordeelt hoe arbeidsintensief de ruimte wordt gebruikt. De terreinquotiënt geeft weer hoeveel vierkante meter bedrijventerrein er per werknemer op een

bedrijventerrein in gebruik is. In De Kempen ligt de gemiddelde terreinquotiënt in 2022 op circa 241. In Noord-Brabant zien wij een gemiddelde van 260 (in 2020), in de regio Zuidoost-Brabant was dit 190 in 2020. In tabel 7 staat voor alle bedrijventerreinen in De Kempen de FSI en de terreinquotiënt. Doorgaans verwachten we een hogere terreinquotiënt op grootschaligere bedrijventerreinen. Vaak vestigen grootschalige industriële en logistieke bedrijven zich bij voorkeur op dit type terrein. Bedrijven in deze sectoren hebben vaker een ruimte extensievere bedrijfsvoering. Op kleinschaligere bedrijventerreinen vestigen meer ruimte-intensieve bedrijven in bijvoorbeeld de bouw, reparatie en handelssector.

- De terreinquotiënt op het KBP is relatief hoog met 474. Dit is verklaarbaar vanuit het relatief grote aantal grootschalige logistieke vestigingen. Ondanks dat hier bedrijven gevestigd zijn met een van nature ruimte-extensieve bedrijfsvoering past de hoge terreinquotiënt minder goed bij een relatief nieuw bedrijventerrein.
- De Rijt, Koningshoek en Lange Voren hebben alle drie een zeer hoge terreinquotiënt van boven de 500. De oorzaak is het zeer beperkte aantal banen op die drie terreinen. Ondanks de hoge terreinquotiënt ligt de bebouwingsdichtheid (FSI) op De Rijt, Koningshoek en Lange Voren niet ver onder het gemiddelde in De Kempen. Er is dus niet direct reden om deze ruimte-extensieve terreinen als niet-passend aan te merken gezien de huidige gevestigde bedrijven.

Bij een aantal terrein valt het op dat er sprake is van een lage FSI en een hoge terreinquotiënt. Dit betekent dat de ruimte op dit terrein niet intensief bebouwd is en niet arbeidsintensief wordt gebruikt. Met name het ABC terrein, BT Vessem, Koningshoek en Lange Voren vallen op basis van deze analyse op.

Tabel 7: Intensiviteit bebouwing en arbeidsintensiteit bedrijventerreinen

	Bedrijventerrein	Type werkmilieu	Netto oppervlakte bedrijventerrein (ha)	FSI	Terreinquotiënt (aantal m ² kavel/arbeidsplaats)
Bergeijk	De Rijt	Functioneel Klein/Middelgroot	3,2	46%	555
	Het Stoom	Functioneel Klein/Middelgroot	33,6	46%	385
	Leemskuilen	Functioneel Klein/Middelgroot	7,8	63%	244
	Loonsebaan	Functioneel Klein/Middelgroot	2,3	42%	329
	Mortakkers	Functioneel Klein/Middelgroot	2,4	62%	215
	Waterlaat	Functioneel Klein/Middelgroot	21,7	59%	223
Bladel	ABC Terrein	Functioneel Klein/Middelgroot	4,0	23%	441
	De Beemd	Functioneel Klein/Middelgroot	7,6	42%	164
	De Sleutel	Functioneel Klein/Middelgroot	63,0	55%	205
	I.T. Hapert	Functioneel Klein/Middelgroot	41,7	59%	160
	Kempisch Bedrijvenpark	Functioneel Grootschalig	47,5	40%	474
	Leemskuilen	Functioneel Klein/Middelgroot	5,5	70%	189
Eersel	BT Vessem	Functioneel Klein/Middelgroot	4,5	34%	422
	De Haagdoorn	Functioneel Klein/Middelgroot	18,1	58%	191
	Duizel	Functioneel Klein/Middelgroot	4,0	55%	198
	Meerheide	Functioneel Klein/Middelgroot	29,4	50%	237
	Molenakkers Noord	Functioneel Klein/Middelgroot	5,4	57%	155
	Vencocampus	Functioneel Klein/Middelgroot	4,3	67%	109
Reusel-De Mierden	Kailakkers	Functioneel Klein/Middelgroot	3,3	34%	260
	Kleine Hoeven	Functioneel Klein/Middelgroot	7,0	60%	322
	Koningshoek	Functioneel Klein/Middelgroot	2,7	45%	893
	Lange Voren	Functioneel Klein/Middelgroot	13,5	48%	539
	Totaal		332,6	52%	241

Bron: IBIS (2022), BAG (2022), LISA (2022)

In bijlage B zijn vijf kaarten opgenomen waarop de FSI op kavelniveau is berekend. Wanneer we naar de kaarten van de vijf bedrijventerrein in de bijlage kijken vallen er een aantal dingen op:

- Op De Kleine Hoeven is de FSI op een aantal kavels vrij laag. Dit komt doordat er een aantal van origine agrarische panden verbouwd zijn tot bedrijfshallen. Deze panden hebben slechts één bouwlaag en een

punt dak. Ondanks dat de lage FSI dus te verklaren is, valt hier winst te behalen als bedrijven zouden willen investeren in moderner meerlaags vastgoed.

- Op De Sleutel zijn in het oosten en het zuidwesten van het terrein gebieden met een lage FSI. De lage FSI in het oosten van het terrein is te verklaren doordat hier een gemengd woonwerkgebied ligt. Intensivering van de ruimte heeft hier naar verwachting beperkte positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit. In het zuidwesten van het terrein is meer winst te behalen. Hier is weliswaar een zeer ruimte-extensief bedrijf gevestigd dat de buitenruimte nodig heeft voor opslag. Mogelijk kan er worden ingezet op het delen van (parkeer)ruimte, of bijvoorbeeld meervoudig gebruik van buitenruimte.
- Op I.T. Hapert is in het midden van het terrein een gebied met een lage FSI te vinden. Hier ligt een grote parkeerplaats op het maaiveld. Er speelt op het terrein een initiatief om een gedeelde meerlaagse parkeergarage te realiseren. Wanneer dit samen door ondernemers wordt opgepakt vervalt de noodzaak voor parkeren op het maaiveld mogelijk. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor bedrijvigheid.
- Op Waterlaat is met name in het noorden een gebied met een relatief lage FSI. Hoewel er in het noordelijke gebied van Waterlaat tot 12 meter hoog gebouwd mag worden zien we in dat gebied veel bebouwing met hooguit twee bouwlagen.
- Op Het Stoom hebben de kavels langs de Ekkerstraat een relatief lage FSI, dit komt doordat dit grotendeels kavels zijn waar woonhuizen op staan. Op Het Stoom zijn een aantal grootschalige industriële bedrijven gevestigd. Deze functie kan conflicten opleveren met de nabij gelegen woonwijken.

2. Op welke terreinen zijn restruimten beschikbaar (bijvoorbeeld grootschalig parkeerterrein, open opslag, et cetera)?

Een relatief gemakkelijke manier van het intensiever gebruiken van de beschikbare ruimte is het minimaliseren van restruimten. Denk hierbij aan grootschalige (en niet intensief gebruikte) buitenopslag en bijvoorbeeld grootschalige parkeerplaatsen. In de tabel in bijlage A staat een overzicht van potentiële inbreidingslocaties op de vijf bedrijventerreinen waarop we inzoomen in dit onderzoek. Wij zien de grootste inbreidingsmogelijkheden op De Sleutel en Het Stoom. In totaal zien wij op de bedrijventerreinen in de Kempen circa 44 hectare bedrijfskavels waar inbreidingsmogelijkheden zijn. Dit betekent zeker niet dat er direct 44 hectare ruimtewinst te boeken is. Deze inbreidingslocaties zijn vaak in particulier eigendom. Of ruimtewinst mogelijk is, is dus sowieso afhankelijk van particuliere eigenaren en hun investeringsbereidheid en -mogelijkheden. In het volgende hoofdstuk gaan we verder in op de instrumenten waarover de gemeente beschikt om ondernemers restruimten beter te laten benutten.

In totaal wordt twee derde van de 44 hectare waar inbreidingsmogelijkheden zijn op dit moment gebruikt voor grootschalige buitenopslag. Hoewel de ruimte wordt benut kan ook dit type ruimtegebruik geïntensiveerd worden. Bijvoorbeeld door opslagruimte te overkappen met een dak waarop geparkeerd kan worden. Een ander (kostbaarder) voorbeeld is het realiseren van opslagruimte in de hoogte, maar dit zal zeker niet voor alle vormen van opslag een financieel haalbare optie zijn.

Het overige deel van de potentiële inbreidingslocaties wordt gebruikt als grootschalige parkeerterreinen, is onbebouwd of wordt gebruikt als een combinatie van de voorgaande typen grondgebruik. Hoewel het over het algemeen wenselijk is dat ondernemers parkeergelegenheid faciliteren voor de eigen werknemers, is het niet dubbel benutten van de ruimte vaak een gemiste kans. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het delen van parkeerterreinen door bedrijven. Bedrijven die met ploegendiensten werken kunnen bijvoorbeeld 's nachts de parkeerterreinen van een buurbedrijf benutten. Transportbedrijven die alleen in het weekend gebruik maken van hun parkeervoorzieningen omdat de vrachtwagens doordeweeks de weg op gaan, kunnen het parkeerterrein van een bedrijf dat alleen doordeweeks open is benutten, et cetera.

MEERVOUDIG RUIMTEGEBRUIK HELPT OOK BIJ REALISEREN KLIMAAT- EN DUURZAAMHEIDSDOELEN

Omdat we in dit advies vooral kijken naar de ruimtevraag en het faciliteren daarvan leggen we de nadruk op vormen van meervoudig ruimtegebruik die leiden tot ruimtewinst. Meervoudig ruimtegebruik is echter breder. We adviseren dan ook zeker als u en uw ondernemers werk gaan maken van meervoudig ruimtegebruik ook deze bredere doelen mee te nemen. Dubbel gebruik van parkeerplaatsen voor betere infiltratie door bijvoorbeeld te werken met halfopen verharding van kan helpen tegen wateroverlast. Dit wordt nog weinig toegepast op de Kempische bedrijventerreinen, terwijl er toch een aanzienlijk deel versteende buitenruimte is. U heeft in 2BConnect al veel ervaring met dit soort maatregelen opgedaan. Zon en groen op daken en gevels zijn ook voorbeelden van meervoudig ruimtegebruik die interessant kunnen zijn. We zien weinig kansen voor parkeren op daken tot op heden, maar dit kan bij grootschalige ruimtevragers in de toekomst zeker een kans zijn.

3. Op welke terreinen wordt de maximale planologische mogelijkheden niet benut?

Bedrijventerreinen zijn in eerste instantie locaties waar bedrijven die zich niet in een stadscentrum, woonwijk of solitaire locatie kunnen vestigen vanwege milieuhinder, geur, verkeersbewegingen, et cetera. Het is daarom belangrijk om er op te sturen dat de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen wordt benut door bedrijven die zich ook echt op bedrijventerreinen moeten vestigen. Daarom hebben we de maximale milieucategorie per bedrijventerrein zoals af te lezen in tabel 8, vergeleken met de milieucategorie van de bedrijven die daadwerkelijk gevestigd zijn². In bijlage C hebben we kaarten bijgevoegd waarop we de milieucategorie per bedrijf op basis van de SBI-code hebben ingeschat. Het uitplaatsen van bedrijven die qua functie minder op het terrein passen is geen doel op zich. Toch illustreert deze analyse wel dat er door te kunnen voorkomen dat er bedrijven met een niet-passende functie zich vestigen op een bedrijventerrein ruimte verloren gaat voor bedrijven die er wel zouden passen.

Tabel 8: Planologische mogelijkheden bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Bouwhoogte	Maximale bebouwingspercentage	Milieucategorie
De Kleine Hoeven (Reusel-De Mierden)	9 m*	70, 85, 100%	t/m 4.1
De Sleutel (Bladel)	8, 9 en 10 m	70%	t/m 4.2
Industrieterrein Hapert (Bladel)	10 m	70%	t/m 4.2
Waterlaat (Bergeijk)	8, 12 en 15 m	75%	t/m 3.2
Het Stoom (Bergeijk)	12 en 15 m	75, 80%	t/m 3.2

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2022). Op De Kleine Hoeven kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van de maximale bouwhoogte tot maximaal 12 meter.

- Op De Kleine Hoeven zijn drie bedrijven gevestigd die naar verwachting in een lage milieucategorie opereren. Deze bedrijven hoeven daarom niet noodzakelijk op een bedrijventerrein met een maximale milieucategorie van 4.1 gevestigd te zijn. In totaal hebben de kavels van deze bedrijven een oppervlakte van circa 1,5 hectare.
- Op De Sleutel zijn in het oosten en zuiden van het terrein zo'n tien bedrijven gevestigd die hoogstwaarschijnlijk in een lage milieucategorie opereren. Zo zijn er bijvoorbeeld twee sportscholen op De Sleutel gevestigd. Sportscholen hebben niet alleen een lage milieucategorie maar trekken ook nog eens veel wandelend en fietsend verkeer aan. Dit type functies past dus meestal niet op een bedrijventerrein. In totaal hebben de kavels van deze bedrijven een oppervlakte van circa 11 hectare.
- Op I.T. Hapert en Waterlaat zijn relatief veel bedrijven gevestigd met naar verwachting een hoge milieucategorie. De te behalen winst op deze twee terreinen is op dit gebied beperkt.
- Op Het Stoom zijn met name in het zuiden van een terrein een aantal bedrijven, in totaal circa 5 bedrijven met naar verwachting een relatief lage milieucategorie. In totaal hebben de kavels van deze bedrijven een oppervlakte van circa 5 hectare.

² We maken een inschatting van de milieucategorie waarin een bedrijf valt op basis van het type bedrijvigheid en de omvang. We beschikken niet over de daadwerkelijke milieucategorie of vergunde situatie per bedrijf.

In bijlage D zijn ook kaarten toegevoegd van de vijf terreinen. Op de kaarten is op de kavels de maximale toegestane bouwhoogte weergegeven. Het valt op dat er op alle vijf de terreinen redelijk veel kavels te vinden zijn waar de maximale bouwhoogte niet wordt benut. Op De Kleine Hoeven, De Sleutel en I.T. Hapert valt het verschil tussen de gerealiseerde bouwhoogten en de maximale toegestane bouwhoogten nog mee. Het verschil is vaak hooguit 2 meter. Op Waterlaat en Het Stoom is in sommige gebieden 12 en 15 meter toegestaan maar veel bebouwing stijgt op deze terreinen niet boven de 8 meter uit. Hier ligt dus nog onbenutte potentie, hoewel hierbij uiteraard moet worden opgemerkt dat niet voor alle soorten bedrijvigheid bouwhoogte ook benut kan worden. Zeker op Het Stoom en Waterlaat zitten veel industriële bedrijven. 'De hoogte in' is voor deze bedrijven vaak geen optie.

5 Conclusies en adviezen

5.1 Conclusies

Conclusies vraagraming

De huidige behoefteraming bedrijventerreinen gaat uit van een ruimtevraag van maximaal 30 hectare voor uitbreidingsvraag tot 2030 (scenario hoog). U heeft in de regio niet voldoende ruimte om deze uitbreidingsvraag te faciliteren. Een van de redenen hiervoor is de extreem hoge uitgifte (circa vijf keer de gemiddelde jaarlijkse uitgifte) in 2021. In de praktijk zien we in andere Brabantse regio's ook veel uitgiftes. Er lijkt sprake van uitgestelde vraag uit coronajaar 2020. Daarnaast lijken de bevolkingsprognoses die als basis zijn gebruikt voor de vorige behoefteprognose de daadwerkelijke ontwikkeling voorzichtig te hebben ingeschat. Een grotere instroom van buitenlandse werknemers zorgt ervoor dat de bevolkingsgroei (en daarmee ook het aantal banen) hoger is geweest dan waar vanuit werd gegaan.

De provincie is op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe behoefteprognose. We doen daarom hier geen uitspraken over de omvang van de ruimtevraag voor de Kempen behalve de hiervoor benoemde 30 hectare in scenario hoog op basis van de bestaande prognose. We gaan er voor nu van uit dat de verhouding tussen grootschalige ruimtevraag en klein tot middelgrote ruimtevraag circa 60-40 zal zijn. Het is belangrijk om de vraagraming voor de Kempen te actualiseren zodra de nieuwe provinciale prognose beschikbaar is. We gaan wel kwalitatief in op de ruimtevraag. En geven daarmee ook verklaringen waarom de ruimtevraag kan afwijken van de langjarig geraamde uitbreidingsvraag.

Op de eerste plaats de groei van de HTSM-sector. Die landt normaalgesproken niet alleen in de Kempen. Ook in de rest van de Brainport regio (met name in het Stedelijk Gebied Eindhoven) is er schaarste van aanbod. HTSM was de afgelopen jaren de belangrijkste afnemer van bedrijfskavels in de Kempen. De markt groeit nog steeds en beschikbare kavels zijn er steeds minder. De Kempen blijft een goede propositie hebben voor HTSM en kan ook in de toekomst een belangrijke rol spelen in het faciliteren van de vraag. Schaalvergroting is een tweede reden waarom er nog ruimtevraag is de komende jaren. In recente uitgiftes zien we dit al terug. Dit past ook goed in de trends en ontwikkelingen in de industrie. Antea Group schetst dit in haar kwalitatieve onderzoek ook. Bedrijven nemen hierdoor in één keer veel grotere kavels af dan voorheen. Deze additionele ruimtevraag kan in de geraamde uitbreidingsvraag nog onvoldoende vertegenwoordigd zijn. Een derde kwalitatieve observatie is dat uitgiftes aan logistieke bedrijven de afgelopen jaren schaars waren. Een beperkt aanbod in combinatie met enige terughoudendheid om laatste schaarse kavels aan grootschalige logistiek uit te geven hiervoor verklaringen. De geraamde uitbreidingsvraag gaat echter wel uit van een substantiële ruimtevraag vanuit logistiek. Als de regio ervoor kiest om uitgiftes aan logistieke ruimtevragers te beperken heeft dit (negatieve) gevolgen voor de te verwachten ruimtevraag. Ten vierde merken we op dat de vraag naar kleine en grote kavels steeds twee koppiger wordt. De vraag naar kleinere kavels blijft sterk vertegenwoordigd en de gevraagde grotere kavels zijn steeds groter van omvang.

In de regio is nu één initiatief voor transformatie van een bedrijventerrein in Eersel. Daar wordt vijf hectare bedrijventerrein getransformeerd naar wonen, zo is het voornemen. Deze vijf hectare kan daarmee planologisch gezien vervangingsvraag opleveren.

Conclusies aanbodanalyse

Per 1-4-2022 is er in de regio nog circa 14 hectare uitgeefbaar (bron: Kempengemeenten). Een groot deel van dit aanbod is in optie bij ondernemers. De circa 8 hectare die aan het begin van het jaar nog op het KBP uitgeefbaar was voor grootschalige bedrijven zijn verkocht of onder optie. In de regio is daarom alleen

nog aanbod op uitgeefbare kavels voor kleinschaligere, vooral lokale bedrijven. (Boven)regionale bedrijven in de maakindustrie kunnen niet meer gefaciliteerd worden. De ruimte in bestaande bedrijfsruimtes is met een gemiddelde leegstand van 1,4% zeer laag. De markt zit daarmee eigenlijk al op slot. Onze beter benutten analyse laat zien dat er op een aantal plekken vrij extensief van de ruimte gebruik wordt gemaakt. Maar dat ruimtegebruik is ook passend bij het soort bedrijven in de Kempen. Veel maakbedrijven en bedrijven die voor de bedrijfsvoering moeten beschikken over buitenruimte. In de volgende paragraaf gaan we nog iets dieper in op intensief ruimtegebruik.

Conclusies intensief ruimtegebruik

Het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in de Kempen is over het algemeen passend bij het type bedrijvigheid dat er gevestigd is. We zien enkele terreinen waar de terreinquotiënt bovengemiddeld hoog is. Ook zijn er nog relatief veel plekken die extensief worden gebruikt voor parkeren en buitenopslag. Met (kostbare) ingrepen kunnen ondernemers die ruimte intensiever benutten, maar voor veel bedrijven die nu gevestigd zijn op de bedrijventerreinen is dat vaak een lastige opgave. Planologische randvoorwaarden zoals bouwhoogten en maximale bebouwingspercentages zijn marktconform op de belangrijkste/grootste terreinen in de regio. Maar de maximale mogelijkheden worden nog niet overal benut. Gemeenten zouden bedrijven actief kunnen informeren over mogelijkheden en met ondernemers in gesprek hierover, zie ook advies 3 hierna.

5.2 Adviezen

We geven, vooruitlopend op de nieuwe behoefteaming bedrijventerreinen, vier adviezen naar aanleiding van bovenstaande conclusies.

1: Start met planvorming voor een nieuwe locatie voor bedrijvigheid in de Kempen.

Met name door additionele vraag en de top waarin de bedrijventerreinmarkt zich nu bevindt is het aan te raden om te starten met planvorming voor een nieuwe locatie voor grootschalige en lokale bedrijven. Maak hierbij wel duidelijk de keuze of hier ook logistieke vraag gefaciliteerd gaat worden of niet. Dit heeft namelijk gevolgen voor de totale ruimtevraag. Met logistiek is die ruimtevraag groter dan zonder logistiek (zie ook hierna). Eén locatie waar u zowel grootschalige als ook lokale, kleinschalige bedrijven kunt huisvesten biedt voordelen als deze locatie bijvoorbeeld in de nabijheid van de snelweg ligt.

2: Een locatiestudie voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zou moeten uitgaan van tenminste circa 30 hectare

Afgaand op de uitgiftes de laatste jaren en de trends en ontwikkelingen in de markt adviseren we u op dit moment bij een locatiestudie uit te gaan van tenminste 30 hectare uitgeefbaar. Deze omvang lijkt ons nu tenminste nodig om enkele jaren vooruit te kunnen. Dit gezien de hiervoor geschetste kwalitatieve aspecten van de vraag, zoals schaalvergroting in de industrie en het feit dat vrijwel alle uitgiftes in de regio groter zijn dan 0,5 hectare. Een locatie die nog opschalingsmogelijkheden heeft, heeft de voorkeur. Als de provinciale behoefteaming bedrijventerreinen is afgerond, is een inschatting te maken van de totale omvang van de te verwachten ruimtevraag. Focus echter niet alleen op uitbreiding, zie ook advies 3. Eventueel kunt u een deel van deze locatie ook voor kleinere kavels reserveren. Zo clustert u de ruimtevraag op een centrale, goed bereikbare locatie. Dit biedt bereikbaarheidsvoordelen ten opzichte van kleine uitbreidingen van lokale bedrijventerreinen die vaak minder goed bereikbaar zijn.

Als u nog wel logistieke vraag zou willen faciliteren hadden we u geadviseerd op zoek te gaan naar een locatie die minstens 50 hectare groot kan zijn. Logistieke vraag wordt immers ook steeds grootschalige; kavels van tien hectare zijn geen uitzondering meer. Omdat u geen logistieke vraag meer wilt faciliteren houden we het voor dit moment bij een locatie van tenminste 30 hectare, met opschalingsmogelijkheden.

3: Stuur ondernemers op het optimaal benutten van de planologische mogelijkheden

Binnen de bestaande bedrijventerreinen zijn nog mogelijkheden om ruimtegebruik te optimaliseren. Dat hebben gemeenten niet in eigen hand. Gemeenten kunnen eigenaren alleen motiveren en stimuleren het eigen ruimtegebruik te optimaliseren, door ze bijvoorbeeld te wijzen op de maximale planologische

mogelijkheden als die nog niet zijn benut. Er zijn daarnaast voor gemeenten niet veel instrumenten beschikbaar om de ondernemer het ruimtegebruik te doen wijzigen. Een gemeente kan wel nagaan of een bedrijf dat zich met een ruimtevraag meldt eventueel gebruik zou kunnen maken van de restruimten van een ander bedrijf voordat de gemeente een nieuwe kavel uitgeeft. Op die manier wordt de huidige voorraad eerst optimaler benut voordat er uitgebreid wordt. Welk deel van de vraag kan worden 'opgevangen' door te intensiveren is geheel afhankelijk van de bereidheid om te investeren van ondernemers. We adviseren om beter benutten hand in hand te laten gaan met de eventuele uitbreiding van het areaal met een nieuwe locatie.

4: Maak aanbod flexibel en zet in op het creëren van doorschuifmogelijkheden

We gaan uit van een indicatieve verhouding in de ruimtevraag van circa 60% voor grootschalige ruimtevraag en 40% voor kleinschalige ruimtevraag. Deze verhouding is uiteraard niet heel strak vast te stellen. Als u een nieuwe locatie ontwikkelt adviseren we u dan ook om zo flexibel mogelijk te zijn in verkaveling en uitgiftemogelijkheden. Reserveer een apart deel van de locatie voor kleinere kavels, maar zorg dat een aantal ook kan worden samengevoegd als de vraag naar kleinere kavels toch lager uitpakt.

In lijn met het advies van Antea adviseren we u ook om in te zetten op het maximaal benutten van wat Antea doorschuifmogelijkheden noemt. Een nieuw bedrijventerrein kan mogelijk ook de ruimtevraag bedienen van grotere bedrijven die nu op lokale bedrijventerreinen gevestigd zijn. Als grote bedrijven verplaatsen, en we begrijpen dat dit voor veruit de meeste bedrijven niet de meest logische optie is, ontstaat op de lokale bedrijventerreinen wel weer ruimte voor kleinere, lokale bedrijven. En daarmee ook voor dynamiek. Zo vinden investeringen in bestaande bedrijventerreinen plaats en kan er ruimte beschikbaar komen voor lokale bedrijven, zonder dat daarvoor aparte locaties hoeven te worden ontwikkeld.

6 Bijlage

A: Restruimten op bedrijventerreinen in De Kempen

Bedrijventerrein	Omvang (m²)
ABC terrein	0
Becx	26.000
De Beemd	10.000
De Kleine Hoeven	16.900
De Rijt	7.900
De Sleutel	58.900
Duizel	7.100
Haagdoorn	18.800
Het Stoom	55.700
I.T. Hapert	16.300
Kailakkers	10.800
Kempisch Bedrijvenpark	73.200
KLG	81.000
Lange Voren	13.800
Leemskuilen Bladel	6.600
Loonsebaan	3.600
Meerheide	30.500
Mortakkers	0
Vencocampus	0
Waterlaat	4.600
Totaal bedrijventerreinen De Kempen	441.700

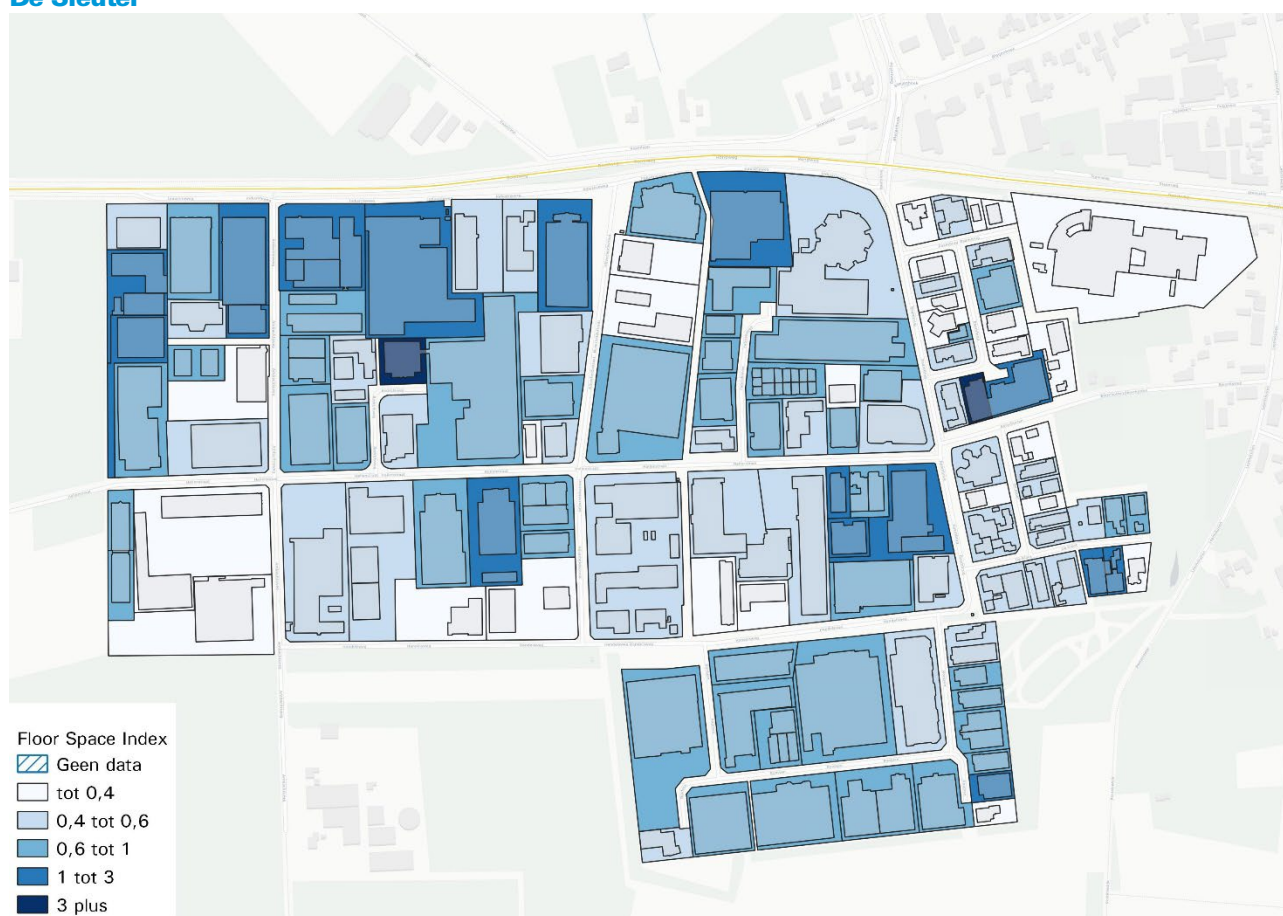
Zoom in op de vijf bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Adres	Type restruimte	Omvang (m²)
De Kleine Hoeven (Reusel-De Mierden)	Hamelendijk 1	opslag/parkeerplaats	3.200
	De Hoeven 6	opslag/parkeerplaats	3.400
	De Hoeven 16	opslag	5.400
	Hofstede 20	opslag	2.700
	Hofstede 2	parkeerplaats	2.200
De Sleutel (Bladel)	Industrieweg 1	parkeerplaats en onbebouwde grond	4.200
	Hallenstraat 6	opslag	6.500
	Rootven 27	opslag	14.500
	Rootven 30	opslag	3.700
	Nijverheidsstraat 2	opslag/parkeerplaats	4.200
	Hallenstraat 10	opslag	2.000
	Handelsweg 21	opslag	5.800
	Industrieweg 6	opslag/parkeerplaats	4.300
	Hallenstraat 23	opslag	3.500
	Hallenstraat 20	opslag	6.800
	Ambachtsweg 1	opslag	3.400
Industrieterrein Hapert (Bladel)	Lemel 16	opslag/parkeerplaats	4.100
	Metaalweg 5	parkeerplaats	3.500
	Metaalweg 7	opslag	4.400
	Industrieweg 23	opslag	4.300
Waterlaat (Bergeijk)	Waterlaat 2	opslag	3.100
	Blokkerijder 12	opslag	1.500
Het Stoom (Bergeijk)	Industrieweg 22	opslag	16.800
	Kennedylaan 22	opslag	19.700
	Ekkerstraat 14	opslag/parkeerplaats	3.400
	Standerdmolen 11	opslag	8.800
	Stökskesweg	onbebouwde grond	7.000

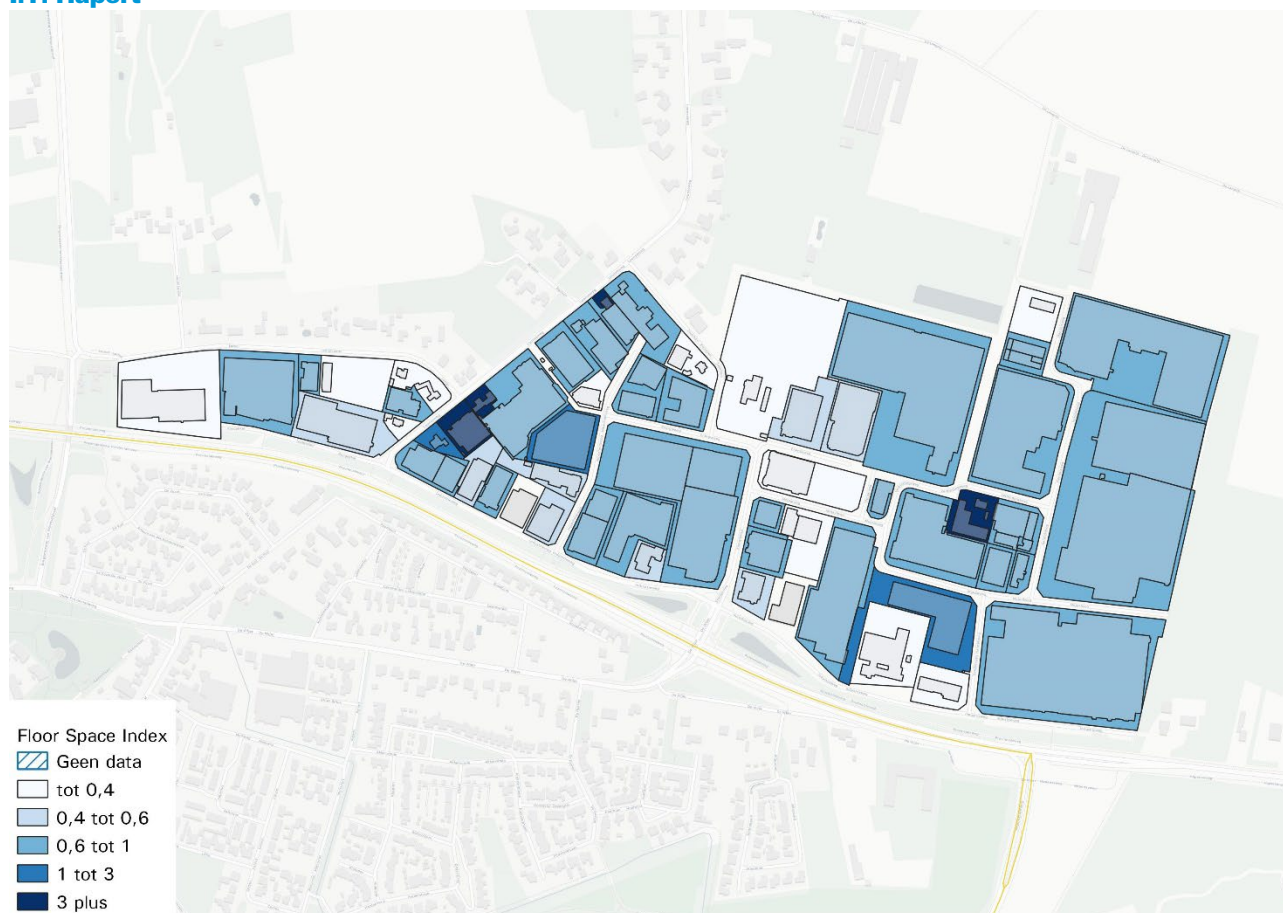
B: Kaartbeelden Floor Space Index
Kleine Hoeven



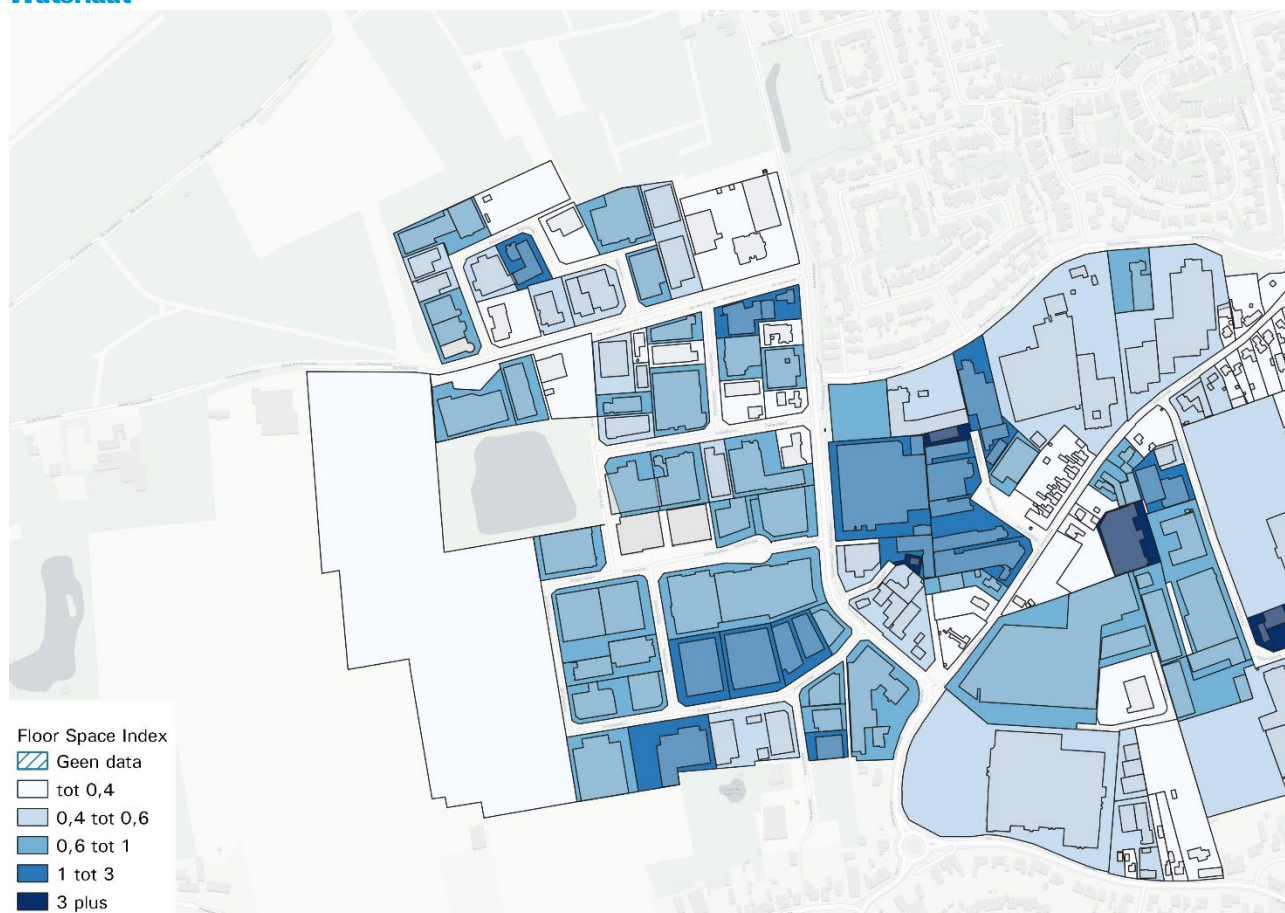
De Sleutel



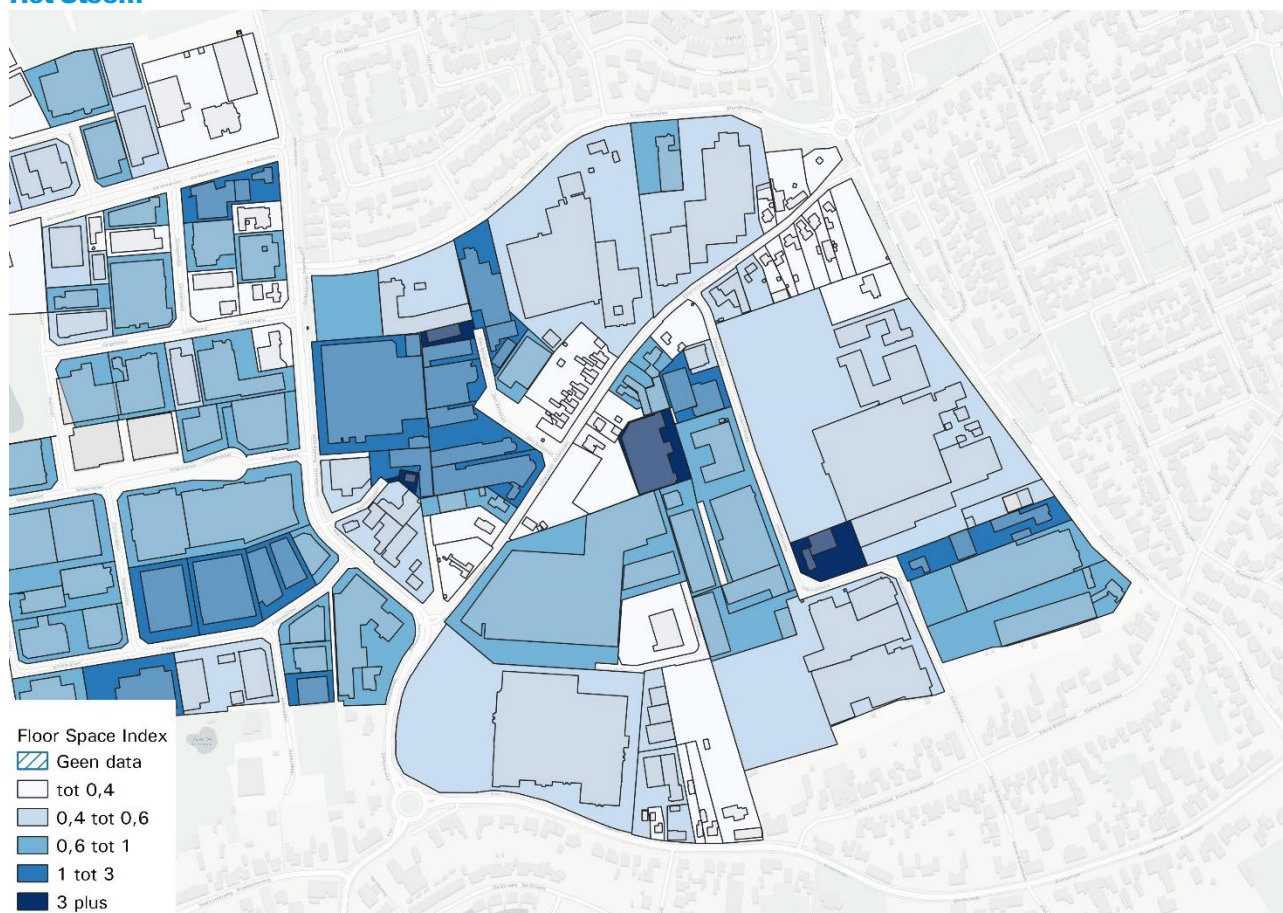
I.T. Hapert



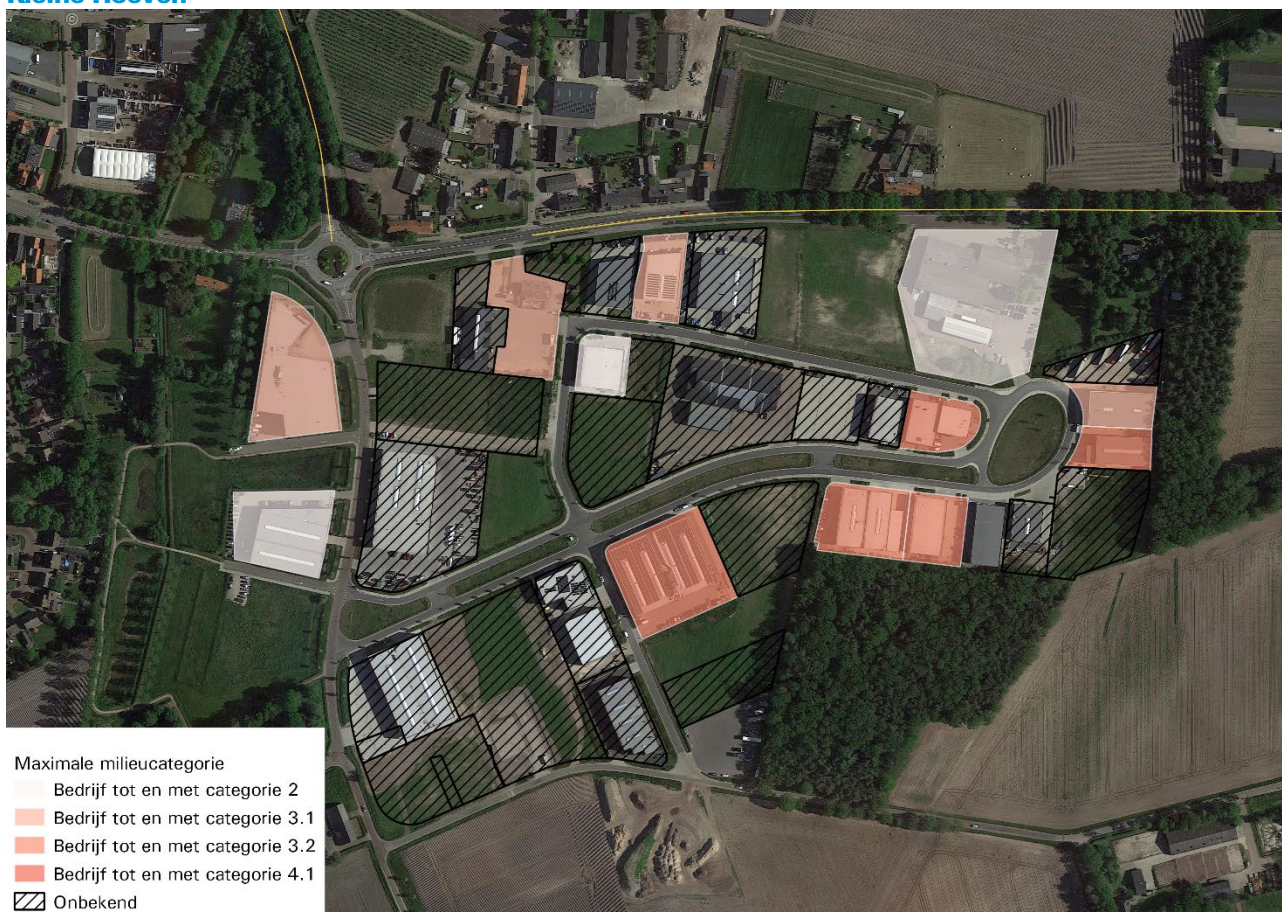
Waterlaar



Het Stoom



C: Kaartbeelden Maximale Milieucategorie
Kleine Hoeven



De Sleutel



I.T. Hapert



Waterlaet



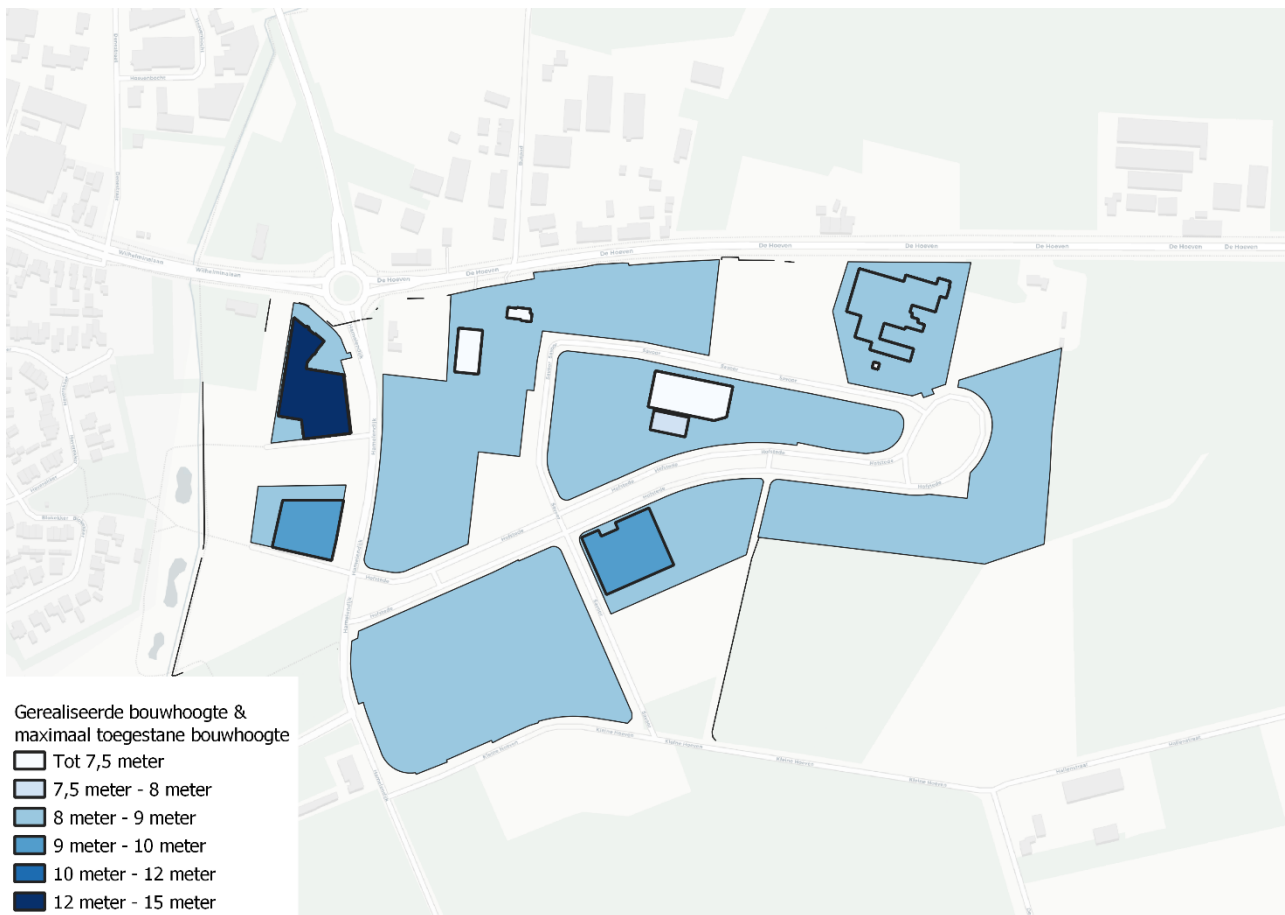
Het Stoom



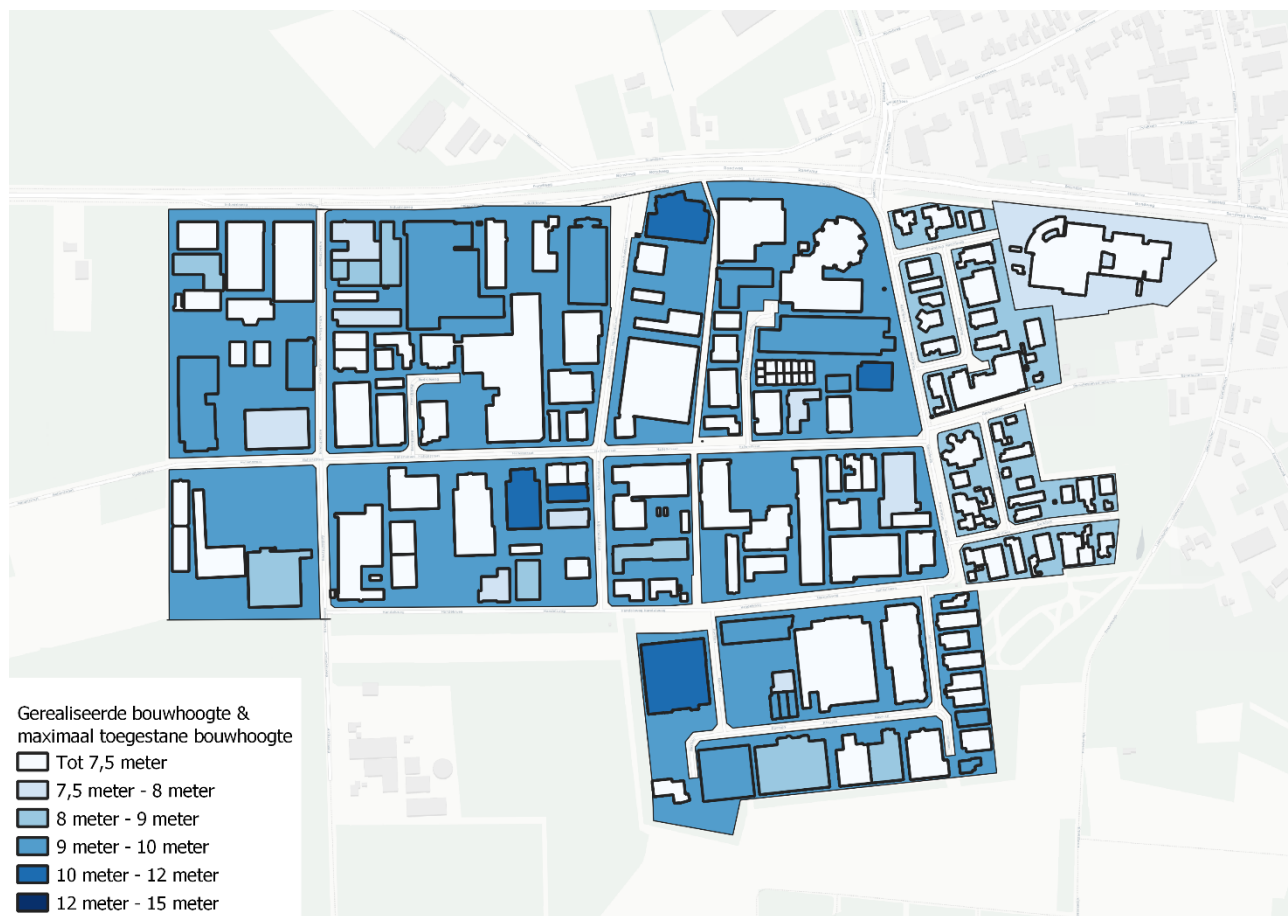
D: Kaartbeelden gerealiseerde bouwhoogte & maximaal toegestane bouwhoogte

De panden op de kavels geven de maximale dakhoogte van het pand weer. Wanneer er dus een donkerblauwe kavel met daarop een lichtblauw te zien is houdt dit in dat de bouwhoogte van het pand veel lager dan de maximale toegestane bouwhoogte. Wanneer het kavel en het pand dezelfde kleur hebben voldoet het pand precies aan de maximale bouwhoogte. Het kan voorkomen dat het pand een donkerdere tint blauw heeft doordat er bijvoorbeeld een antenne of zonnepaneel op het dak gemonteerd is.

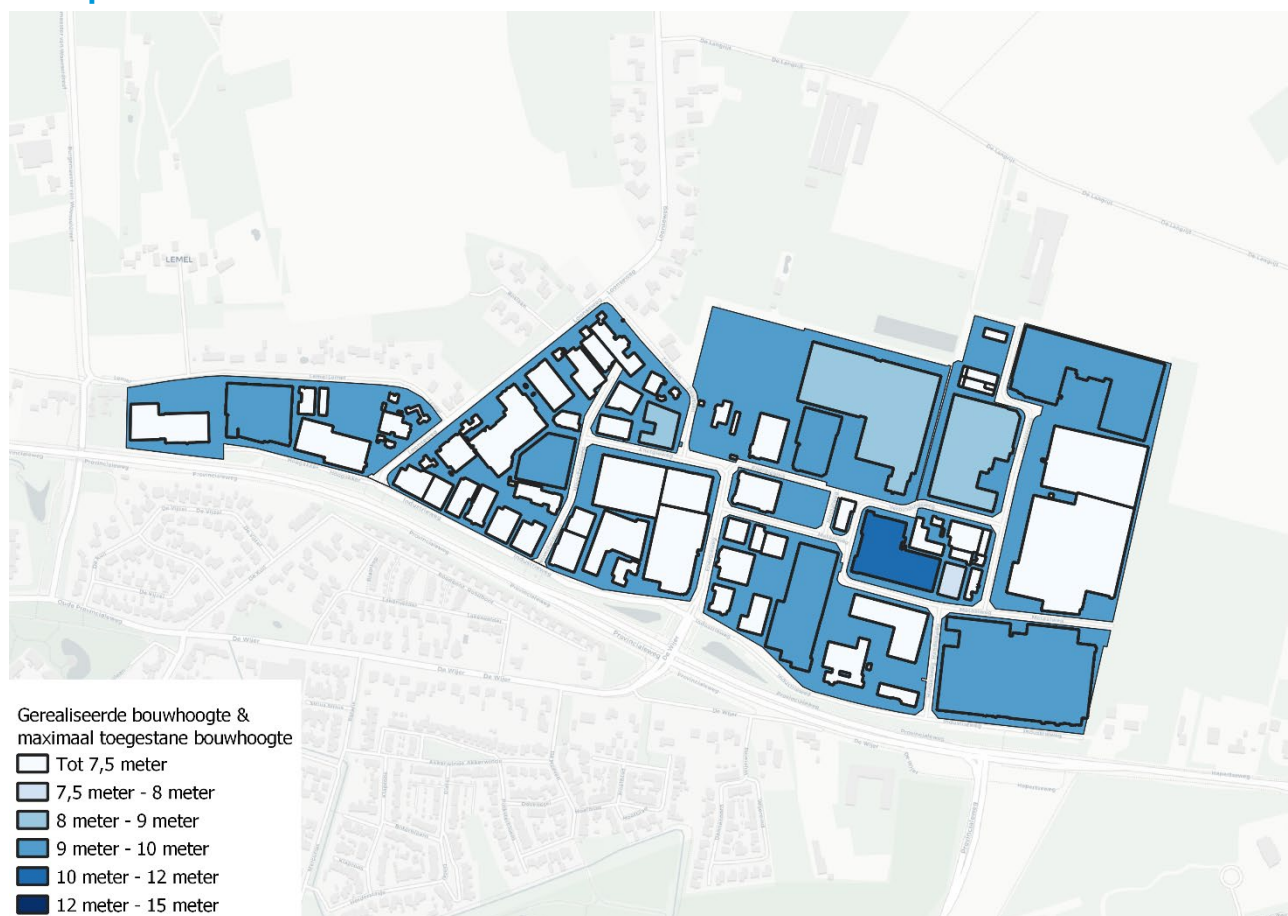
De Kleine Hoeven



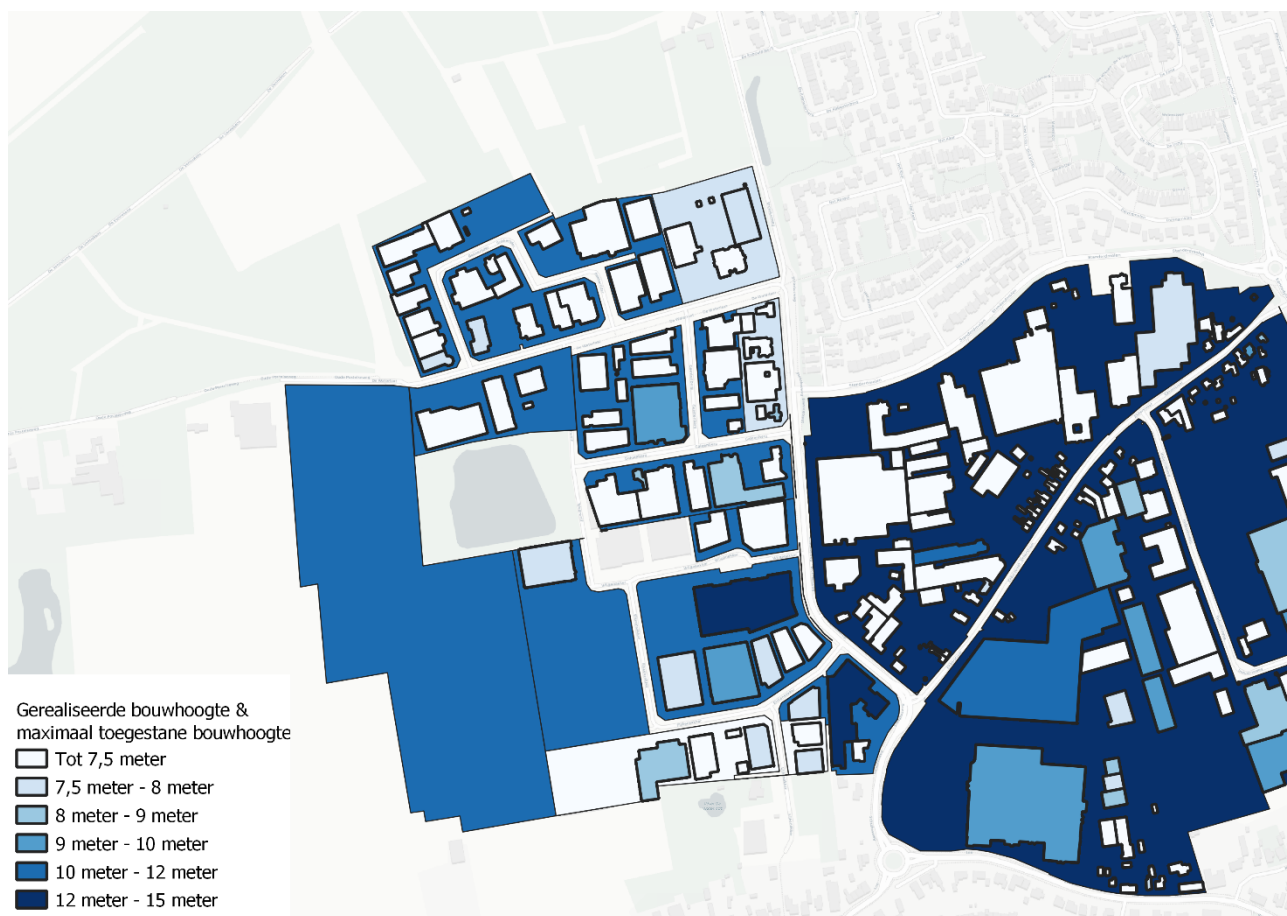
De Sleutel



I.T. Hapert



Waterlaat



Het Stoom

