



Visie bedrijventerreinen A2-gemeenten

Stec Groep aan de A2-gemeenten

Evert-Jan de Kort & Anneloes Bouma
21 januari 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Afspraken	4
3	Profiel en uitgangssituatie	6
3.1	Bedrijventerreinen van grote waarde voor economie en werkgelegenheid A2-gemeenten.....	6
3.2	A2-gemeenten sterk verbonden met elkaar en de economie van Zuidoost-Brabant	7
4	Trends en ontwikkelingen	9
4.1	Next Economy-trends en betekenis voor A2-gemeenten.....	9
4.2	Ontwikkeling: coronacrisis versnelt en vertraagt sommige trends ...	12
4.3	Impact op vestigingseisen bedrijven.....	13
5	Behoefte aan bedrijventerreinen	14
5.1	Uitbreidingsvraag minus hard planaanbod.....	14
5.2	Vraagaming.....	14
5.3	Aanbodanalyse.....	18
5.4	Conclusie behoefte en programmering	23
6	Kwaliteitscriteria	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De bedrijventerreinenvisie voor de A2-gemeenten wordt vernieuwd. Hiervoor is behoefte aan inzicht in zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte naar bedrijventerreinen.

WAT IS EEN BEDRIJVENTERREIN?

Onder een bedrijventerrein wordt in deze visie verstaan: een aaneengesloten terrein met een bruto oppervlakte van ten minste één hectare voor de bedrijfsmatige uitoefening van industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende activiteiten en groothandel met de daarbij behorende voorzieningen, bedoeld voor de vestiging van meerdere bedrijven.

Deze definitie komt een-op-een overeen met die in de Verordening van de provincie Noord-Brabant en met de gangbare definitie in de provinciale en landelijke registratie van bedrijventerreinen (IBIS).

Kwantitatief gezien is er behoefte aan inzicht in welk vraagscenario het meest realistisch is. Ook kwalitatief is er meer duiding gewenst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- inzicht in de vraag/aanbodssituatie naar typen bedrijventerreinen;
- de toepassing van de (regionale) kwaliteitscriteria voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen;
- de positionering van (de bedrijventerreinen in de) A2-gemeenten binnen de grotere regio Zuidoost-Brabant;
- en een scherpe duiding van de belangrijkste trends: hoe spelen die concreet in de A2-gemeenten en wat betekent dat voor de bedrijventerreinen(programmering)?

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk staan de afspraken die de A2-gemeenten hebben gemaakt voor het realiseren en bewaken van een gezonde, toekomstbestendige bedrijventerreinenmarkt in de komende jaren.

De afspraken zijn gebaseerd op de informatie in de achterliggende hoofdstukken:

- In hoofdstuk drie schetsen we het economische profiel van de A2-gemeenten en de bedrijventerreinen in de subregio.
- Daarna gaan we in op de belangrijkste Next Economy trends en ontwikkelingen en wat die kunnen betekenen voor de economie in de A2-gemeenten.
- In het vierde hoofdstuk berekenen we de behoefte aan bedrijventerreinen in de A2-gemeenten door de vraag te ramen en te confronteren met een analyse van het aanbod.
- In laatste hoofdstuk benoemen we de kwaliteitscriteria die worden gehanteerd bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in het SGE.

2 Afspraken

De A2-gemeenten maken door vaststelling van de bedrijventerreinenvisie de volgende afspraken:

1. De bedrijventerreinenvisie is een geschikt beleidsdocument om te laten zien hoe de goede samenwerking, die er nu tussen de A2-gemeenten al is, verder wordt voortgezet met oog voor het verschillende karakter van de drie betrokken gemeenten.
2. Binnen de A2-gemeenten is behoefte aan extra bedrijventerrein. Afhankelijk van het vraagscenario bedraagt deze behoefte (afgerond) bijna 3 (laag scenario) tot circa ruim 13,5 (hoog scenario) hectare netto. In het midden scenario is de behoefte 5,5 tot 7,5 hectare netto¹. Om hierin te voorzien hebben de Colleges van B&W van de A2 gemeenten daarom besloten:
 - op “Airpark 2b uitbreiding” 3,5 hectare netto bedrijventerrein te ontwikkelen voor de reguliere vraag binnen de regio. Het verloop van de verkoop van Airpark 2 en de huidige wachtlijst van lokale ondernemers laten zien dat er een grote vraag is voor ontwikkeling van Airpark 2b.
 - circa 5 hectare bruto – circa 3,5 hectare netto uitgeefbaar – te ontwikkelen voor uitbreiding van gevestigde ondernemers aansluitend aan hun huidige vestigingslocatie. Het gaat om circa 3 hectare bruto – 2,1 hectare netto – voor uitbreiding van gevestigde ondernemers op hun huidige vestigingslocatie op Airpark-Fabrieksstraat in de gemeente Cranendonck. En om circa 2 hectare bruto – 1,4 hectare netto – voor de uitbreiding van een gevestigde ondernemer in het gebied tussen de A2 en bedrijventerrein Rondven-Den Engelsman.
3. We monitoren en bespreken frequent (in ieder geval ieder half jaar) de ontwikkeling van vraag en aanbod als A2-gemeenten. Wanneer de situatie daarom vraagt actualiseren we de afspraken in deze visie en brengen we nu nog zachte plannen in ontwikkeling. Daarbij willen we overaanbod voorkomen door nieuwe plannen pas (vraaggericht) tot ontwikkeling te brengen op het moment dat er nog maar beperkt direct uitgeefbaar aanbod beschikbaar is en door bedrijven ook op de mogelijkheden binnen bestaand aanbod te wijzen.
4. De A2-gemeenten vinden het noodzakelijk dat bij vraaggericht ontwikkelen snel gehandeld kan worden, met daarbij de wens dat het leegstandsniveau niet groter wordt dan de gewenste frictieleegstand. Dit wordt bewerkstelligd door pas tot grondaankopen over te gaan op het moment van ontwikkelen, de gemeenten gaan niet speculeren met grondposities.
5. Als uitgangspunt hanteren we dat nieuw aanbod complementair moet zijn aan het bestaande aanbod. Hiervoor hanteren we de kwaliteitscriteria voor nieuwe terreinen, zoals op- en vastgesteld in Stedelijk Gebied Eindhoven. Onze ambitie is om alle terreinen, dus ook onze bestaande, op termijn aan deze eisen te laten voldoen. Daarom werken we samen met ondernemers aan een toekomstbestendige kwaliteit van onze bestaande bedrijventerreinen, met daarbij extra aandacht voor verduurzaming en vergroening. De NEER-scans die zijn uitgevoerd in de gemeenten Cranendonck en Heeze-Leende vormen hiervoor de basis. Door op alle bedrijventerreinen in de A2-gemeenten dezelfde eisen te hanteren creëren we duidelijkheid naar ondernemers, een eerlijk concurrentievelde en een stevigere branding op toekomstbestendigheid.
6. NIMBY-bedrijven landen bij voorkeur in het buitengebied. Bestaande NIMBY-bedrijven worden niet actief verplaatst. Nieuwe NIMBY -bedrijven moeten kunnen landen in de regio Zuidoost, als het bedrijf bijdraagt aan het voorzieningenniveau van de regio en/of past in het ecosysteem van de regio. Als A2-gemeenten zetten we erop in om dit op regionaal (regio Zuidoost Brabant) niveau te regelen. Het NIMBY effect kan namelijk ook uitstralen. Vestiging van een NIMBY-bedrijf wordt regionaal afgestemd.

¹ Bovendien is ruim 50% van de uitgeefbare kavels nu niet vrij uitgeefbaar (opties, klaar om te passeren bij notaris).

Bij de vestiging van NIMBY-bedrijven moet maatwerk worden geleverd, om toekomstige problemen te voorkomen moeten bij aanvang al de juiste maatregelen worden genomen.

7. Grootschalige logistiek is alleen toegestaan als het bedrijf bijdraagt aan het voorzieningenniveau van de regio en/of past in het ecosysteem van de regio en wanneer de eindgebruiker bekend is. Bij een vraag voor grootschalige ontwikkelingen wordt eerst gekeken naar mogelijkheden op bestaande terreinen. Betreft het een vestiging van minder dan 5 hectare netto, dan beslist de subregio zelf over een eventuele vestiging. Betreft het een vestiging van groter dan 5 hectare netto, dan wordt er regionaal afgestemd. Bovenregionale afstemming met de provincie vindt in elk geval plaats als het nieuwe locaties betreft die niet in de programmering zijn meegenomen.
8. Een gezamenlijk aanspreekpunt (zoals 1loket in het SGE) voor ondernemers met een zoekvraag is omwille van de schaalomvang van de A2-gemeenten niet lucratief. Wel is afgesproken dat de A2-gemeenten ondernemers die zich melden bij de eigen gemeente, maar waarvoor geen plaats is, in eerste instantie doorverwijzen naar een andere A2 gemeente.

3 Profiel en uitgangssituatie

3.1 Bedrijventerreinen van grote waarde voor economie en werkgelegenheid A2-gemeenten

De A2-gemeenten kennen in totaal 16 (formele) bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen bieden samen plaats aan zo'n 8.030 arbeidsplaatsen verdeeld over circa 665 bedrijven in diverse sectoren. In termen van werkgelegenheid zijn de bedrijventerreinen Schaapsloop 1 en 2 en IT Dorplein in het grootst. Samen voorzien deze terreinen ruim 55% van alle arbeidsplaatsen op de bedrijventerrein in de A2-gemeenten. Alle bedrijventerreinen samen zijn goed voor bijna 30% van de totale arbeidsplaatsen binnen de regio. Landelijk ligt gemiddeld 30-35% van de werkgelegenheid in een gemeente of regio op bedrijventerreinen. Dit toont het belang van de bedrijventerreinen in de A2-gemeenten voor zowel de drie gemeenten als de regio aan.

Tabel 1: Facts bedrijventerreinen A2-gemeenten

	• Werkgelegenheid (2018) ± 8.030 arbeidsplaatsen (exclusief uitzendkrachten) • Indirecte banen door spin-off ± 3.300 arbeidsplaatsen
	• Uitgegeven areaal 440 hectare netto • Uitgeefbaar areaal 8 hectare netto
	• Arbeidsintensiviteit ± 18 banen per netto hectare • Belangrijkste sectoren Industrie (46% van de banen) veruit het belangrijkste Tweede sector is groot- en detailhandel (27%)

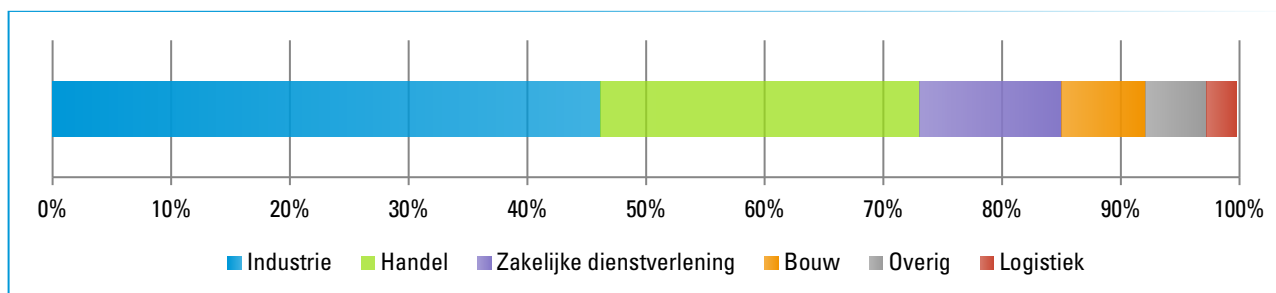
Bron: LISA, 2018 & IBIS, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020

Bedrijven op bedrijventerreinen in de A2-gemeenten creëren bovendien indirecte werkgelegenheid

Het bedrijfsleven zorgt bovendien voor veel investeringen in werkgelegenheid elders, waarvan een groot deel lokaal of in de directe regio. Dit economisch ecosysteem van toeleveranciers omvat bijvoorbeeld dienstverleners die vanuit kantoorlocaties of thuis werken, een cateraar die een lunch verzorgt of schoonmaakservices. We schatten in dat de banen op de bedrijventerreinen in de A2-gemeenten circa 3.300 indirecte banen toevoegen. Omdat de bedrijventerreinen voornamelijk veel industriële bedrijven huisvesten – en juist bedrijven in deze sector een relatief grote multiplier kennen – is het bovenlokale belang van de bedrijven in de A2-gemeenten groot.

A2-gemeenten gekenmerkt door een 'industrie-profiel'

Om het 'ecosysteem' op bedrijventerreinen in de A2-gemeenten beter in beeld te brengen, hebben we de werkgelegenheid op de 16 (formele) locaties geanalyseerd en onderverdeeld in segmenten (zie figuur 1). Het valt op dat de industriële sector een zeer belangrijk deel van de totale werkgelegenheid omvat, namelijk ruim 46%. Hierop volgt de groot- en detailhandel sector met 27% van de banen en de zakelijke dienstverlening met een aandeel van circa 12%.

Figuur 1: Sectorverdeling werkgelegenheid bedrijventerreinen A2-gemeenten (in 2018)

Bron: LISA (2018); Bewerking Stec Groep, 2020.

Werkgelegenheid op bedrijventerreinen voor alle opleidingsniveaus

Er is werkgelegenheid voor alle opleidingsniveaus, maar vooral ook voor lagere opleidingsniveaus en kwetsbare groepen. De 'traditionele' bedrijventerreinsectoren (industrie, logistiek, handel en bouw) zijn samen goed voor circa 83% van alle banen op bedrijventerreinen. Deze sectoren hebben naast de economische waarde ook een hoge sociaaleconomische waarde. Vergeleken met gemiddelden elders in Nederland, is met name de industrie oververtegenwoordigd in de A2-gemeenten. De bouwnijverheid en logistiek zijn relatief kleine sectoren. Het aantal banen in de bouwnijverheid nam bovendien sterk af tussen 2009 en 2018, circa 40% van de banen in deze sector verdween in die periode van de bedrijventerreinen in de A2-gemeenten (van circa 900 naar circa 570 banen op bedrijventerreinen). Een verklaring hiervoor kan een toename van het aantal zelfstandigen zijn, juist in de bouw. Deze zelfstandigen werken niet zelden vanuit huis in plaats van uit een bedrijfspand op een bedrijventerrein.

3.2 A2-gemeenten sterk verbonden met elkaar en de economie van Zuidoost-Brabant

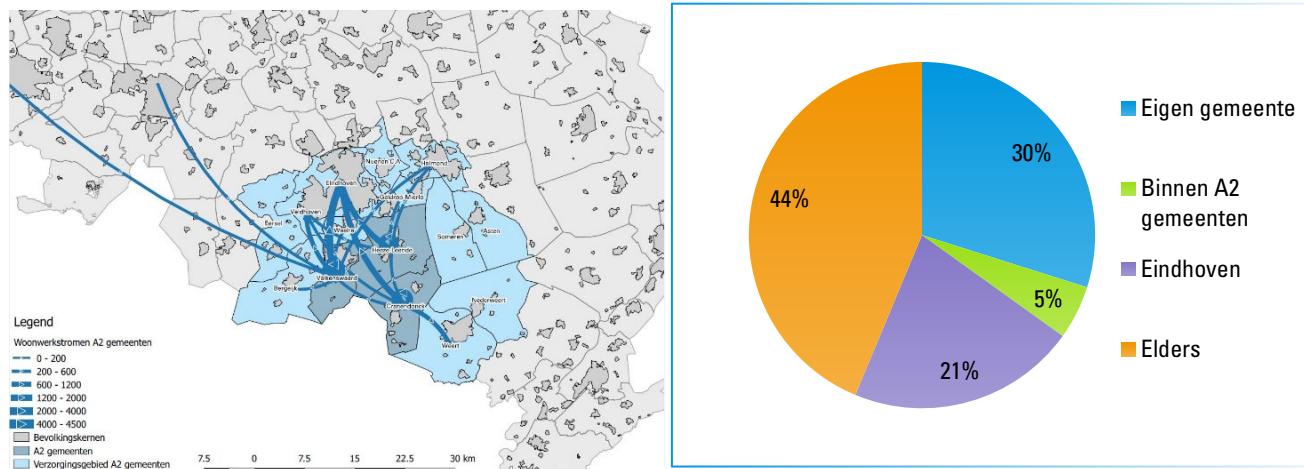
De economie van de A2-gemeenten maakt onlosmakelijk deel uit van de economie van de rest van Zuidoost-Brabant. De A2-gemeenten accommoderen een deel van de bedrijven binnen de regionale speerpuntclusters, o.a. binnen de sterk vertegenwoordigde sector industrie. De sub regio biedt ook ruimte aan de toeleveranciers aan de speerpuntclusters en de (ondersteunende) logistiek, waarbij zij aansluit op de logistieke ontwikkeling die vanuit het zuiden langs de A2 een optrekkende beweging maakt. De A2-gemeenten bieden bovendien ruimte voor startende en doorgroeende bedrijven.

We zien de sterke samenhang van de A2-gemeenten met de regio Zuidoost-Brabant ook in de woon-werkstromen en de verhuisbewegingen van bedrijven (figuur 2).

Woon-werkstromen: inwoners van de A2-gemeenten werken relatief vaak in andere gemeenten

Relatief veel inwoners in de A2-gemeenten werken buiten de eigen woongemeente. De cijfers laten zien dat 30% van de werknemers in de A2-gemeenten in de eigen woongemeente werkt, terwijl dit landelijk gemiddelde rond 38% ligt (CBS, 2018). Inwoners van de A2-gemeenten forenzen bijvoorbeeld veel naar Eindhoven (21%). Andere gemeenten waar relatief veel inwoners van de A2-gemeenten werken zijn Veldhoven en Bergeijk, maar bijvoorbeeld ook Helmond. Slechts 5% van de werknemers woont in één van de A2-gemeenten en werkt in een van de andere.

Figuur 2: Woon-werkstromen A2-gemeenten (l) en top 4 werkregio's inwoners A2-gemeenten (r)



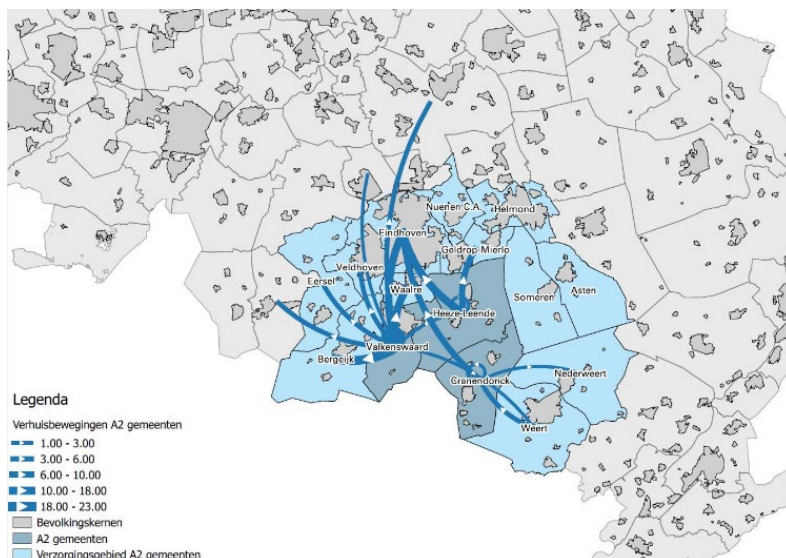
Bron: CBS Statline (2019); Bewerking Stec Groep, 2019.

Bedrijvendynamiek gros blijft in eigen gemeente, maar duidelijke relaties omliggende gemeenten

Als bedrijven verhuizen dan zien we dat het gros binnen de eigen (A2) gemeente blijft, maar dat er ook tussen de gemeenten verhuisd wordt. In mindere mate zien we bewegingen tussen gemeenten in De Kempen, SGE en daarbuiten. Met name Cranendonck heeft zowel wat betreft woon-werkdynamiek als verhuisdynamiek een duidelijke relatie met de gemeenten Weert en Nederweert.

Daarmee beschikken de A2-gemeenten niet alleen over sterke lokale economieën die zorgen voor een brede werkgelegenheidsbasis voor de ruim 66.000 inwoners, maar levert de subregio ook een belangrijke bijdrage aan de regionale economie van geheel Zuidoost-Brabant, inclusief de speerpuntclusters. Veel van de bedrijven in de A2-gemeenten onderhouden nauwe relaties met afnemers en toeleveranciers in de rest van de regio Zuidoost-Brabant, maar zijn wel lokaal geworteld in Cranendonck, Heeze-Leende of Valkenswaard. Deze lokale worteling is kenmerkend voor bedrijven in de A2-gemeenten en wezenlijk anders dan in meer verstedelijkte gebieden. Economische groei op regionaal niveau, vraagt daarom uitbreidingsruimte op bedrijventerreinen op lokaal niveau.

Figuur 3: Verhuisdynamiek bedrijven A2-gemeenten (rechts)



Bron: databases Stec Groep (o.a. monitor Locatiedynamiek), 2020

4 Trends en ontwikkelingen

4.1 Next Economy-trends en betekenis voor A2-gemeenten

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de hedendaagse markt in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze en het gebruik van robots, digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de 'vierde industriële revolutie' (industrie 4.0). De oude verticale, hiërarchische economische structuur verandert steeds meer in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren.

De 'next economy' is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. Hieronder beschrijven we prominente ontwikkelingen hierbinnen, die naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen gaan hebben:

1. Duurzaamheid & energietransitie
2. Circulaire economie
3. Digitalisering: automatisering & robotisering, groei van smart industry & logistics
4. E-commerce
5. Verkleuring & toenemende druk vanuit de woningbouw
6. Coronacrisis

1. Duurzaamheid en energietransitie

 Wat is het?	• Duurzaamheid en de energietransitie vormen één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Doel is om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO₂ (broeikasgassen) en andere vervuulende stoffen drastisch te verminderen. • Bedrijventerreinen waren bij de energietransitie vooralsnog slecht in beeld. Recent is hierin verandering gekomen en wordt ook nadrukkelijker naar de kansen en mogelijkheden op bedrijventerreinen gekeken in bijvoorbeeld de RES-en. In de concept RES van Zuidoost-Brabant wordt bijvoorbeeld de opwek van zonne-energie op daken van bedrijven als expliciete 'no-regret' maatregel benoemd². • Er ligt immers een flink potentieel: bedrijventerreinen huisvesten bovengemiddeld veel bedrijven met een hoog energie- en grondstoffenverbruik en afvalproductie. Zo komt ruim 70% van het energieverbruik in Nederland voor rekening van bedrijven. Bedrijventerreinen hebben daarbinnen een aandeel van ruim 30%. Dit betekent dat hier ook grote kansen liggen voor besparing en verduurzaming. Denk aan het reduceren van energie en grondstoffengebruik, maar ook duurzame opwek en opslag en uitwisseling van (rest)stromen, zoals materialen en warmte. Uiteraard hangen de potenties daarbij af van het type terrein en de samenstelling van de bedrijvigheid.
Wat betekent het voor de A2-gemeenten?	• De bedrijventerreinen in de A2-gemeenten hebben een relatief hoog energieverbruik. Dat heeft te maken met de samenstelling van de bedrijvigheid. Er zijn veel industriële bedrijven in de metaalvervaardiging gevestigd, met name op Rondven in gemeente Cranendonck en Schaapsloop 1 in gemeente Valkenswaard. Hierdoor liggen er kansen om winst te behalen door energie te besparen en duurzaam energie op te wekken. Denk hierbij aan zonnepanelen of windmolens. Op Schaapsloop wordt er al werk gemaakt van de energietransitie, op de daken liggen al veel zonnepanelen of ze

² Tegelijkertijd vinden wij dat de bedrijventerreinen nog (sterk) onderbelicht zijn in de concept RES Zuidoost-Brabant als plek voor energiebesparing, duurzame opwek en opslag van groene energie. De concept RES is [hier](#) te vinden.

	worden binnenkort gelegd. Dit als onderdeel van de samenwerking binnen de Coöperatie Energiecollectief Schaapsloop, dat er naar streeft om het bedrijventerrein in 2040 energieneutraal te krijgen. • Ook uit de uitgevoerde NEER-scans in Cranendonck en Heeze-Leende bleken diverse mogelijkheden op de bedrijventerreinen. Op Airpark in Cranendonck kan bijvoorbeeld door op 5% van het totale dakoppervlak zonnepanelen te leggen ongeveer 30% van het energieverbruik op het terrein worden verduurzaamd. Gunstig is bovendien dat de netcapaciteit – op dit moment – geen knelpunt is in de regio voor verdere verduurzaming op de bedrijventerreinen. • De bedrijventerreinen in de A2 regio hebben te maken met hittestress, de terreinen in Valkenswaard zijn het warmst. Hier kan het zomers wel 1,5 °C warmer zijn dan elders. Door terreinen te vergroenen kan de hitte stress terug gedrongen worden. Dit hoeft geen ruimte te kosten door groene daken te realiseren, die tegelijkertijd bijdragen aan een betere uitstraling en een aantrekkelijkere werkomgeving voor de werknemers. Daarnaast kunnen parkeerplaatsen met regenwaterinfiltratiemogelijkheden het overstromingsrisico bij piekbuien doen terugdringen.
--	--

2. Circulaire economie

 Wat is het?	• De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Denk o.a. aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van restwarmte of CO₂ als energiebron om hiermee weer nieuwe producten te produceren. Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het bijvoorbeeld steeds meer om dicht bij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers. • Belangrijk: circulaire economie is geen op zichzelf staande sector. Circulariteit gaat door alle sectoren heen. Het is een andere vormgeving van het economisch systeem en het businessmodel binnen de bestaande sectoren. Uiteraard ontstaan binnen die sectoren wel (kansen voor) nieuwe bedrijven.
Wat betekent het voor de A2-gemeenten?	• Wij zien dat een circulaire bedrijfsvoering ruimte heeft. Bedrijven hebben letterlijk de ruimte nodig om materialen te scheiden en op te slaan. Meervoudig ruimtegebruik kan de extra ruimte die door circulariteit ontstaat deels opvangen. • Om bedrijven onderling van elkaars goederen- en reststromen gebruik te laten maken is het van belang dat bedrijven elkaar goed op de radar hebben. De onderlinge communicatie kan verbeterd worden door de organisatiegraad op het terrein te verhogen en te verbeteren. Denk daarnaast aan het – bijvoorbeeld via platform InduSym – inventariseren van wat bedrijven al doen op vlak van circulaire economie en het in kaart brengen van reststromen (vraag/aanbod) en mogelijke matches op de bedrijventerreinen. • Uit de NEER-scans in Cranendonck en Heeze-Leende komen vooral de terreinen Breedvennen, Poortmannen, Meemortel en – in mindere mate – Airpark als (potentieel) kansrijk naar voren voor circulaire initiatieven.

3. Digitalisering: automatisering & robotisering, groei van smart industry & logistics

 Wat is het?	• In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven. Inmiddels zijn er in Nederland 155 robots per 10.000 werknemers in de industrie, fors meer dan wereldwijd (74, bron: International Federation of Robotics). De jaarlijkse groei is zo'n 10%. Na de elektronische- en auto-industrie, gaat de robotisering nu vooral hard in de voedingsmiddelen- en chemische industrie. Ook in de logistieke sector wordt een sterke automatiserings- en robotiseringsslag verwacht, maar denk ook aan de bouwsector waar er een verschuiving plaatsvindt naar steeds meer <i>prefab</i>-productie. • Dit alles leidt tot de verdere opkomst en groei van smart industry & smart logistics. Dit betreft de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things, automatisering/robots et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de (high tech) waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit o.a. tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten.
Wat betekent het voor de A2-gemeenten?	• De sectoren waar robotisering in populariteit toeneemt, zijn goed vertegenwoordigd in de A2-gemeenten. Bijvoorbeeld bedrijven in de bouwnijverheid. Er zijn meer dan 70 bedrijven op de bedrijventerreinen die opereren in de bouwnijverheid, goed voor bijna 600 banen. Daarnaast is er

	op Den Engelsman in gemeente Cranendonck een bedrijf in de chemische industrie gevestigd, hier werken circa 100 mensen. Daarnaast werken er meer dan 200 personen in de logistiek, bij 22 verschillende bedrijven. De meerderheid van deze bedrijven is gevestigd in de gemeente Valkenswaard. • Ook uit de NEER-scans in Cranendonck en Heeze-Leende bleek dat robotisering de bedrijventerreinen raakt. Het hangt wel sterk af van het type (activiteiten op het) terrein. Op Airpark is bijvoorbeeld specifiek een robotbedrijf (IRS Robotics) gevestigd. We zien dat de robotisering vooral ook effect heeft op de werkgelegenheid. Zo is bedrijventerreinen als Meemortel en Rondven & Den Engelsman banenverlies zichtbaar in de industrie door automatisering/robotisering. Overigens zijn die banen niet weg, maar schuift de werkgelegenheid bijvoorbeeld op naar logistiek, onderhoud, dienstverlening en ICT. In Heeze-Leende speelt robotisering relatief het sterkst op De Poortmannen vanwege het sterke HTSM cluster op dit terrein.
--	--

4. E-commerce

 Wat is het?	• E-commerce is de verzamelnaam voor online handel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. In vergelijking met het verleden gaan veel goederen vaker door een distributiecentrum. 1x bij de producent/leverancier, 1x door het distributiecentrum van de retailer (zoals Bol.com, Wehkamp, of Zalando) en tot slot voor een substantieel deel nogmaals, omdat de e-commerce grote retourstromen kent. Dit terwijl voorheen een fysieke winkel bevoorrad werd vanuit het distributiecentrum van de leverancier (uitgezonderd grote retailers) en retournering vond plaats in de winkel zelf. Deze trend wordt nog versterkt omdat in e-commerce veel meer artikelen getoond worden en dus ook belevend moeten worden.
Wat betekent het voor de A2-gemeenten?	• Het valt op dat de strategische ligging van de drie gemeenten langs de A2 nog niet heeft gezorgd voor het vestigen van grootschalige distributiecentra. Met een blik op de logistieke ontwikkelingen in andere gebieden in Noord-Brabant is dit opmerkelijk, de A2-gemeenten lijken een witte vlek in de logistieke kaart. • Een groei in de E-commerce zorgt niet alleen voor een impuls van de logistieksector, het kan ook zorgen voor een krimp in de detailhandelssector. Met name volumineuze detailhandel wordt vanuit praktisch overwegen vaak besteld via webshops, dit is het type detailhandel dat we vaak terug zien op bedrijventerreinen.

1. Verkleuring & toenemende druk vanuit de woningbouw

 Wat is het?	• De afgelopen jaren vindt een toenemende verkleuring van bedrijventerreinen plaats. Het gaat dan bijvoorbeeld om activiteiten binnen de detailhandels- en vrijetijdsector die steeds vaker op zoek zijn naar een (grootschalige) ruimte op relatief goed bereikbare locaties, bij voorkeur goedkoper dan de van oudsher populaire binnensteden of wijkcentra. Denk hierbij aan kringloopwinkels, dansscholen, kartcentra, indoor speeltuinen, maar ook vormen van persoonlijke dienstverlening zoals kappers, tandartsen, fysiotherapie en schoonheidssalons. Bedrijventerreinen zijn aantrekkelijke locaties voor dit soort functies, zeker als het wat grootschaliger is, vanwege de aanwezige ruimte en de relatief lage huisvestigingslasten. • Voor sommige terreinen is dit een prima ontwikkeling, en geeft dit een nieuwe impuls. Maar het wordt problematisch als hierdoor onvoldoende ruimte blijft voor de 'oorspronkelijke' bedrijfsruimtegebruiker en deze bedrijven in hun functioneren belemmerd worden (verkeers- en parkeeroverlast, klagende burens of beperkingen in de milieugebruiksruimte). Daarnaast is een groei zichtbaar van (informele) werklocaties in woonwijken. Dit vooral door de toename van aantal zzp-ers en microbedrijfsjes. We zien zit vooral in de ICT en zakelijke dienstverlening, maar bijvoorbeeld ook in sectoren als bouw, handel en reparatie, zorg en persoonlijke diensten.
Wat betekent het voor de A2-gemeenten?	• Verkleuring speelt op diverse terreinen in de A2-gemeenten. Zoals hiervoor al gesteld is dit soms een prima ontwikkeling die een bedrijventerrein nieuw elan geven. Maar veel vaker is het een ontwikkeling die ongewenste effecten geeft. Opgave voor de gemeenten is vooral om duidelijk beleid hierop te voeren: waar kan verkleuring en onder welke voorwaarden, waar zeker niet. • Er zijn bij ons nu geen transformatieplannen voor bedrijventerreinen bekend in de A2-gemeenten. Wanneer komende jaren mogelijk wel terreinen transformeren is het belangrijk om afspraken hoe

deze te onttrekken hectares worden gecompenseerd; zeker wanneer deze hectares nog in gebruik zijn en/of de leegstand op bedrijventerreinen in de A2-gemeenten op of onder frictieniveau is³.

4.2 Ontwikkeling: coronacrisis versnelt en vertraagt sommige trends

 Wat is het?	• Bedrijven in sectoren zoals de horeca, detailhandel en zakelijke dienstverlening hebben naar verhouding de meeste NOW 1.0/2.0-toekenningen ontvangen. Dit zijn juist sectoren die relatief weinig op bedrijventerreinen zijn gevestigd. De impact van de coronacrisis op bedrijventerreinen is voornamelijk beperkt, maar met het langer voortduren van de crisis en de daarbij behorende onzekerheid worden bedrijven op bedrijventerreinen ook steeds meer geraakt. Grootste risico zit in de zogenaamde tweede-ronde-effecten: het oplopen van werkloosheid en faillissementen waardoor steeds meer bedrijven in de keten, zo ook op bedrijventerreinen, worden geraakt. • De circulaire trend die was ingezet heeft in 2020 een boost gekregen door de coronacrisis. Bedrijven zijn hierdoor kritischer gaan kijken naar hun ketens en hebben hun afhankelijkheid van grondstoffen, materialen en halffabricaten in de mondiale keten verlaagd. • De logistiek heeft zelfs een extra impuls gekregen. Er wordt nog meer besteld via internet en bedrijven zijn meer buffers gaan aanhouden (buffer-economie) om risico's in de supply chain te beheersen. Ook heeft de circulaire economie een impuls gekregen, wat heeft gezorgd voor groei in logistieke activiteiten (als vervoerder van (rest)stromen). • Investerings in energietransitie laten een wisselend beeld zien. We zien dat investeringen in duurzame energie nu soms 'stokken'. Zeker bij de gemiddelde MKB'er, die nu vooral bezig is met de waa van de dag en het goed door de crisis loodsen van zijn bedrijf. Het omgekeerde is echter ook zichtbaar, zeker waar bedrijven zich goed collectief hebben georganiseerd en waar bijvoorbeeld ondersteunende regelingen beschikbaar zijn. Bovendien: bedrijven die al in hun eigen (groene) energie voorzien, hebben nu geen doorlopende energierekening en dus het voordeel van lagere vaste lasten. Zo bezien is de huidige crisis eigenlijk hét moment om door te pakken met investeringen in verduurzaming. Duurzaamheidsinvesteringen zijn een must voor innovatie, continuïteit en lange termijn rendementsperspectief van bedrijven (en daarmee voor het toekomstige verdienvermogen van de lokale/regionale economie). Zo laat onderzoek van RaboResearch zien dat 'groene' bedrijven het beduidend beter doen bij beleggers sinds de start van de coronacrisis. Bovendien worden banken nu de crisis voortduurt ook kritischer in hun financiering aan bedrijven. Steeds belangrijker wordt dat het echt toekomstbestendige investeringen betreffen die o.a. bijdragen aan verduurzaming en vermindering van het energie- en grondstoffenverbruik van bedrijven. • Kantoorwerk is door de coronacrisis massaal verschoven naar thuis. Wanneer de beperkingen door corona voorbij zijn, zullen mensen naar verwachting structureel meer thuis werken dan pre-corona, maar voor een groot deel zal de situatie ook weer teruggaan naar normaal, zo is de algemene verwachting. Wel betekent dit dat er per saldo minder kantoorruimte nodig zijn en dat ook de eisen aan die ruimtes veranderen. Kantoren op bedrijventerreinen waren al een kwetsbaar kantorensegment (veel leegstand, hoog leegstandsrisico) en dat wordt nu extra versterkt.
Wat betekent het voor de A2-gemeenten?	• In heel Nederland heeft circa 7% van de bedrijven een NOW 1.0-toekenning gekregen. In de A2-gemeenten lag dit niveau lager. In gemeente Heeze-Leende kreeg slechts 4,3% van de bedrijven financiële hulp van de Rijksoverheid. In gemeente Cranendonck (6,7%) en gemeente Valkenswaard (6,9%) lag het niveau dicht bij het landelijk gemiddelde. • Kansen liggen bij het ondersteunen van bedrijven om toch op stoom te blijven met investeringen in bijvoorbeeld energie. Denk aan een gezamenlijk duurzaamheidsfonds waarmee u onder gunstige condities leningen kunt verstrekken aan bedrijven. Of een fonds om de initiële investering voor bijvoorbeeld de aanschaf van zonnepanelen – die aanvragers zelf moeten doen – over te nemen, zodat de (SDE)subsidie toch gewoon toegekend kan worden. • Denk verder bijvoorbeeld aan verdere investeringen in digitalisering van bedrijventerreinen, nu dit door corona een enorme vlucht heeft gekregen bij bedrijven. En 'basic' maar heel waardevolle acties zoals het met elkaar in contact brengen van bedrijven, faciliteren van circulaire stappen door bijvoorbeeld het aanbieden van een digitaal vraag- en aanbodplatform voor reststromen (voorbeeld InduSym) en last but not least goede begeleiding en advies aan bedrijven.

³ Deze vervangingsvraag zit niet in de behoefte van de provincie. Die kijkt alleen naar de uitbreidingsvraag. De methodiek gaat er daarbij vanuit dat alle bedrijventerreinen naar de toekomst in gebruik blijven. Wanneer sprake is van transformatie is dat natuurlijk niet zo en zal deze onttrokken ruimte dus gecompenseerd moeten worden. De noodzaak tot compensatie hangt daarbij mede af van de leegstandssituatie in de regio en de mate waarin het te onttrekken terrein nog in gebruik is.

4.3 Impact op vestigingseisen bedrijven

Toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn een belangrijke ruimtelijke randvoorwaarde voor een vitale economie in de regio. Bedrijventerreinen moeten bijdragen aan een gezonde (financiële) toekomst van bedrijven in de A2 regio. Het is van belang dat de bedrijfsomgeving bijdraagt aan het zo optimaal mogelijk (meest winstgevend) uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten. Bijvoorbeeld door een gunstige ligging ten opzichte van het werkgebied/arbeidsmarkt, nabijheid van belangrijke toeleveranciers/afnemers, een passende bereikbaarheid en gunstige gebruiksmogelijkheden, zoals een courante omvang van pand/kavel, courante bouwhoogte en de juiste milieucategorie.

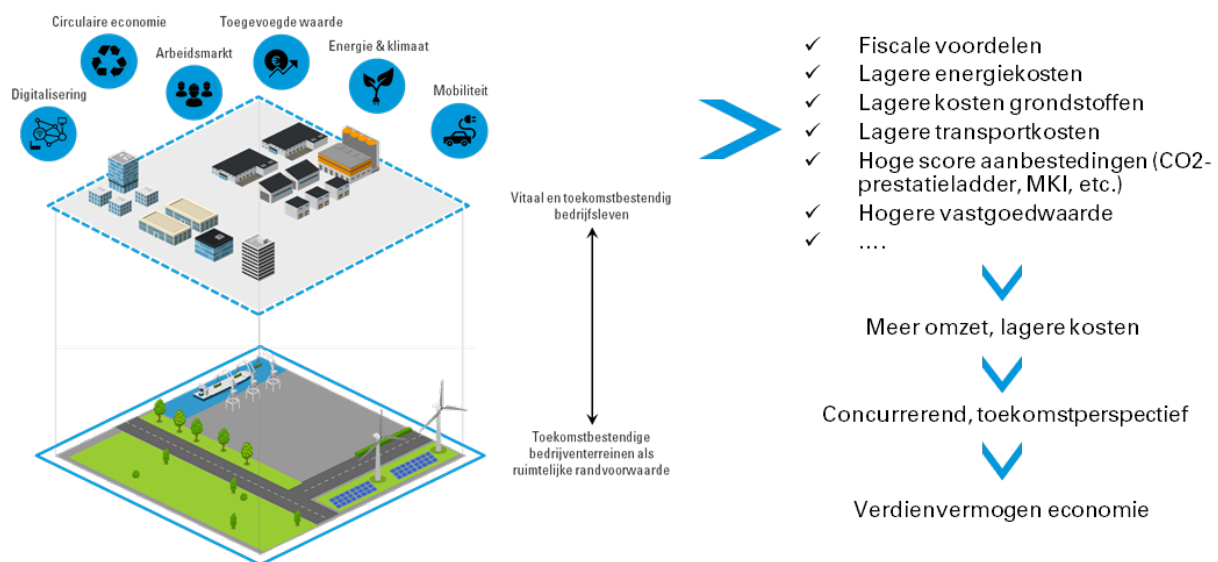
Ruimtelijke aspecten blijven belangrijk

De ruimtelijke aspecten blijven komende jaren belangrijk voor bedrijven bij de keuze voor en tevredenheid over hun vestigingslocatie. Echter, steeds vaker spelen ook andere aspecten een rol. Denk aan de energie-/klimaatopgave en de digitalisering van en transitie naar een circulaire economie. Deze trends zorgen er voor dat bedrijven bepaalde locatiekenmerken hoger gaan waarderen of zelfs andere eisen gaan stellen. Veel bedrijven zijn bijvoorbeeld verplicht energie te besparen en hebben een informatieplicht. Ook moeten sommige bedrijven verplicht van het gas af en bijvoorbeeld overschakelen naar elektriciteit of andere warmtebronnen. Dit zorgt ervoor dat de energie-infrastructuur (netcapaciteit, ligging in netwerk, nabijheid van alternatieve warmtebronnen) van bedrijventerreinen een steeds belangrijker criterium wordt bij de locatiekeuze van bedrijven en voor de keuze waar bijvoorbeeld het beste ingezet kan worden op de (her)ontwikkeling van terreinen in de A2-gemeenten.

Maar denk ook aan de circulaire economie. De ligging van een bedrijventerrein ten opzichte van de belangrijke reststromen in de regio en de mogelijkheden om bijvoorbeeld uitwisseling van stromen vorm te geven tussen bedrijven op een terrein, wordt hierdoor belangrijker. Evenals de multimodale (water/weg) bereikbaarheid en ruimte in hogere milieucategorie voor bedrijven die afvalstromen verwerken tot nieuwe producten. De circulaire productie gaat immers vaak gepaard met geluid, stof en geur. Door de digitalisering van de economie wordt de kwaliteit en capaciteit van de digitale infrastructuur op een bedrijventerrein een belangrijker vestigingsaspect.

Hoe beter de bedrijventerreinen in de A2 regio bedrijven daarin faciliteren, hoe beter bedrijven zullen presteren en succesvol kunnen zijn in de toekomst. Bijvoorbeeld omdat bedrijven zo op kosten en grondstoffen kunnen besparen, makkelijker aan personeel kunnen komen (aantrekkelijkere, gezondere werkomgeving) en goed zijn voorbereid op de grote maatschappelijke uitdagingen van nu en komende jaren. Bedrijven kunnen bijvoorbeeld beter anticiperen op een CO₂-heffing of het toenemende aantal (circulaire) aanbestedingen met MilieuKostenIndicator (MKI) en CO₂-prestatieladder.

Figuur 4: Toekomstbestendige bedrijventerreinen belangrijker dan ooit



5 Behoefte aan bedrijventerreinen

5.1 Uitbreidingsvraag minus hard plaanbod

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio A2-gemeenten. De behoefte wordt bepaald door de geraamde uitbreidingsvraag voor de A2 regio te confronteren met het harde plaanbod binnen de regio. Dat zijn terreinen waarvoor een vastgesteld bestemmingsplan geldt en die dus ontwikkeld kunnen worden (of al in uitgifte zijn).

Figuur 5: Toelichting uitbreidingsvraag en vervangingsvraag



We gaan in de volgende paragrafen in op de uitbreidingsvraag (1.2) en het aanbod (1.3) in de A2-gemeenten. We sluiten af met de conclusies over de (kwantitatieve) behoefte (1.4).

5.2 Vraagraming

Vraagraming: actuele marktvraag naar bedrijventerreinen

We schetsen de actuele marktvraag voor de periode 2020 t/m 2030 naar bedrijventerreinen in de gemeente Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard (hierna: A2-gemeenten). Hiervoor maken we gebruik van de vastgestelde vraagramingen van de provincie Noord-Brabant. De provincie werkt samen met de vier Brabantse regio's (RRO-gebieden: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant) aan een gezonde bedrijventerreinenmarkt. De provincie stelt (tenminste) een keer per bestuursperiode een prognose op voor bedrijventerreinen. Binnen Zuidoost-Brabant zijn de A2-gemeenten een van de bestuurlijke regio's. Dit is het schaalniveau waarop regionale bedrijventerreinenafspraken worden gemaakt.

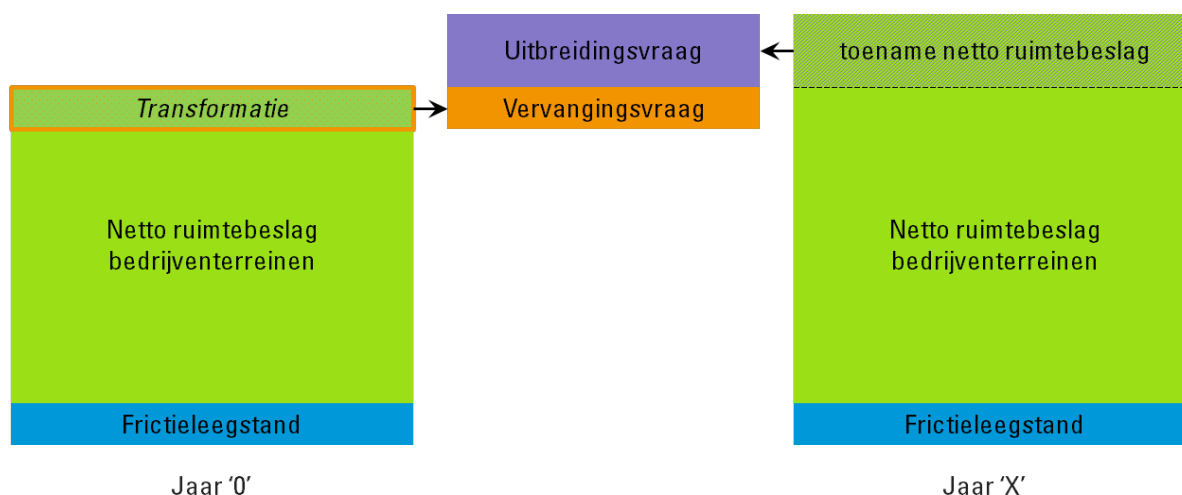
Modelmatige berekening van de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag op basis van inventarisatie

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 door transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad, bijvoorbeeld voor woningbouw). Dit wordt vervangingsvraag genoemd. De vervangingsvraag zit niet in de prognose bedrijventerreinen van de provincie Brabant, maar verdient natuurlijk wel aandacht in de regionale programmeringsafspraken.

Belangrijk uitgangspunt bij zowel de raming van de vraag is dat de leegstand op frictieniveau ligt. Immers, als de leegstand boven frictieniveau ligt dan wordt de huidige voorraad aan bedrijventerreinen niet volledig benut. Dat zou betekenen dat een deel van de uitbreidingsvraag gefaciliteerd kan worden binnen de bestaande voorraad of dat onttrokken voorraad niet vervangen hoeft te worden. In de provinciale prognose concludeerden we dat de leegstand op de Zuidoost-Brabantse bedrijventerreinenmarkt rond frictieniveau zit. Dit betekent dat we de prognosecijfers niet extra hoeven te corrigeren voor een te hoge of juist heel lage leegstand.

Figuur 6: Schematische weergave uitbreidingsvraag en vervangingsvraag



Bron: Stec Groep, 2020

Vraag naar bedrijventerreinen in regio Zuidoost-Brabant

De uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in regio Zuidoost-Brabant in de periode 2018-2030 bedraagt tussen de 137 en 339 hectare netto. Er is in de prognose geen raming gemaakt op niveau van de subregio's binnen Zuidoost-Brabant. Om de geprognostiseerde marktvoorraag naar bedrijventerreinen in de A2-gemeenten inzichtelijk te krijgen maken we een *indicatieve geografische verdeling* van de uitbreidingsvraag in regio Zuidoost-Brabant naar subregionaal niveau.

Verdeling op basis van verdeelsleutels

Om wat te kunnen zeggen over de ruimtebehoefte van een subregio kijken we welk gedeelte van de totale uitbreidingsvraag in de regio Zuidoost-Brabant beredeneerd aan de A2-gemeenten valt toe te rekenen. Dit kunnen we (indicatief) berekenen op basis van een gemiddelde van twee verdeelsleutels, te weten:

- **Aandeel in de uitgifte bedrijventerrein (netto hectare) in de periode 2010-2019**
Deze indicator geeft een beeld van de historische uitgiftedynamiek. Een gemeente die in de afgelopen tien jaren bovengemiddeld in trek blijkt te zijn, krijgt hierdoor een grotere koek van de vraag toebedeeld. We kiezen bewust voor een langjarige periode, om over de conjunctuurgolven heen te kijken. Deze indicator is echter sterk afhankelijk van het beschikbaar hebben van (passend) aanbod. Immers, zonder aanbod is ook geen uitgifte mogelijk. Daarom is enkel naar deze indicator kijken onvoldoende.
- **Aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen (LISA 2018⁴)**
De indicator geeft een beeld van de economische positie van verschillende gemeenten en regio's op bedrijventerreinen (focusgebied van de behoefte-raming). Daarmee krijgen gemeenten en regio's met een hogere economische dynamiek op bedrijventerreinen een grotere koek van de vraag toebedeeld. Voordeel van de analyse van werkzame personen op bedrijventerreinen is dat, ook bij beperkte uitgifte (bijvoorbeeld als gevolg van beperkt uitgeefbaar aanbod), toch groei en daarmee marktdynamiek in beeld kan worden gebracht en vergeleken. Immers, het merendeel van de banen zit op bestaande

⁴ LISA is een databestand met gegevens over alle vestigingen in Nederland waar betaald werk wordt verricht.

bedrijventerreinen bij al gevestigde bedrijven. Daarnaast is werkgelegenheid ook de kernparameter van de Brabantse bedrijventerreinenprognose uit 2018, en daarmee een eerlijke indicator.

We kiezen ervoor om bij de indicatieve verdeling te rekenen met een te verantwoorden gemiddelde dat zich logischerwijs bevindt tussen de uitersten van de twee 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, wordt expliciet gesproken over een *indicatieve verdeling*. De bandbreedte geeft aan dat er variatie kan zitten in de uiteindelijke uitkomst.

Regio A2-gemeenten: circa 5 tot 6% aandeel in geraamde uitbreidingsvraag voor Zuidoost-Brabant

In onderstaande tabel staat voor de twee verdeelsleutels het aandeel van de A2-gemeenten binnen regio Zuidoost-Brabant.

Tabel 2: Aandeel A2-gemeenten per indicator

Indicator	Regio Zuidoost-Brabant	A2-gemeenten	Aandeel A2-gemeenten
Uitgifte op bedrijventerreinen in de periode 2010-2019 (in netto hectare)	437,9	27	6,2%
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen in 2018 (in banen)	156.516	8.031	5,1%

Bron: Stec Groep 2020, op basis van IBIS provincie Noord-Brabant, 2019 en LISA, 2018

De verdeelsleutel met het laagste aandeel (5,1%) voor de A2-gemeenten is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Het aantal banen per netto hectare bevindt zich in de A2-gemeenten onder het landelijk gemiddelde. De arbeidsdichtheid op de bedrijventerreinen in de A2-gemeenten is dus relatief laag, maar dit is passend bij de veelal ruimte-extensieve bedrijvigheid in met name Cranendonck. Kijkende naar de uitgifte op bedrijventerreinen dan hebben de A2-gemeenten een aandeel van 6,2%. In de A2-gemeenten is de afgelopen 10 jaar een uitgifte van 27 hectare netto geregistreerd.

LET OP: VERDELING MET VERDEELSLEUTELS IS INDICATIEF

We vertalen de regionale behoefteprognose naar een marktaandeel voor de A2-gemeenten. We passen bovenstaande verdeelsleutel toe op de totale regionale uitbreidingsvraag in Zuidoost-Brabant. Binnen die totale netto uitbreidingsvraag zijn er sectoren die sterk groeien, zoals:

- Industrie HTSM (High Tech Systemen & Materialen)
- Logistiek & groothandel en;
- Industrie VGM (Voedingsmiddelenindustrie)

Er zijn ook sectoren die minder sterk groeien of zelfs een sterke afname van de ruimtevraag. De sector Bouw, handel en reparatie neemt in ieder scenario af in ruimtevraag. In deze vertaling van de regionale behoefteprognose voor de A2-gemeenten is hiermee geen rekening gehouden. Onderstaande conclusies over de hoogte van de ruimtevraag moeten dan ook zo worden geïnterpreteerd.

Ruimtevraag A2-gemeenten tussen 5,5 en 16 hectare netto in periode 2021-2030

Voor de geraamde ruimtevraag in provincie Noord-Brabant en regio Zuidoost-Brabant geldt:

De prognose geeft in drie scenario's (laag, midden, hoog) aan welke ontwikkelingen verwacht kunnen worden, afhankelijk van de economische conjuncturele ontwikkelingen en hoe dit dan per kwalitatief segment kwantitatief uitpakt.

Als we de berekend aandelen combineren met de voor Zuidoost-Brabant geraamde uitbreidingsvraag in de drie scenario's, dan leidt dit tot het volgende beeld:

Tabel 3: Aandeel A2-gemeenten in geprognostiseerde uitbreidingsvraag (drie scenario's 2018-2030)*

		A2-gemeenten (scenario laag)	A2-gemeenten (scenario midden)	A2-gemeenten (scenario hoog)
Aandeel in historische uitgifte	6,2%	6,2% * 137 ha = circa 8,5 ha	6,2% * 206 ha = circa 12,8 ha	6,2% * 339 ha = circa 21,0 ha
Aandeel in werkgelegenheid op BT	5,1%	5,1% * 137 ha = circa 7 ha	5,1% * 206 ha = circa 10,5 ha	5,1% * 339 ha = circa 17,3 ha

Bron: Stec Groep, 2020

* In de tabel wordt gesproken over netto hectares (ha).

De verwachte ruimtevraag voor A2 gemeente komt daarmee op minimaal 7 tot maximaal 21,0 hectare netto in de periode 2018 tot en met 2030 (13 jaar). Voor een actueel beeld van de vraag naar bedrijventerrein vertalen we dit naar de periode 2021 tot en met 2030 (10 jaar). Dan resteert circa 5,4 (scenario laag) tot 16,2 hectare netto (scenario hoog). In het midden scenario is de vraag dan 8 tot 10 hectare netto in de periode 2021-2030.

NB. De grootste groei in de provinciale prognose (voor Zuidoost-Brabant, maar ook in de andere regio's) wordt verwacht in de industrie en logistiek. De A2-gemeenten kennen een deels industrieel karakter, maar echte grootschalige logistieke bedrijvigheid ontbreekt. Het lijkt ons daarom het meest logisch om uit te gaan van het midden scenario als de maximale variant. Dat betekent een ruimtevraag van circa 8-10 hectare netto tot 2030. Uiteraard heeft de regio hierbij ook een beleidskeuze. Als bijvoorbeeld meer dan in het verleden ingezet wordt op logistiek, bijvoorbeeld door specifieke locatieontwikkeling hiervoor, dan zou een hoger scenario ook realiteit kunnen worden.

Voor zover bekend is er geen beleidsvoornemen om bestaand bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie. Mocht zich transformatie voordoen, dan heeft dit uiteraard invloed op de ruimtevraag omdat hierdoor vervangingsvraag kan ontstaan. Deze vervangingsvraag is niet in de provinciale prognose meegenomen.

DOORKIJK NAAR 2040

De verwachting is dat de uitbreidingsvraag op regionaal niveau t/m 2030 stijgt. In de periode hierna (2031 tot en met 2040) neemt de ruimtevraag in regio Zuidoost-Brabant sterk af (krimp in de scenario's laag en midden). Hierdoor kan het zijn dat er minder ruimte voor bedrijventerreinen nodig is. We signaleren nog wel een ruimtevraag vanuit de sectoren HTSM en voedingsmiddelenindustrie. Gelet op de onzekerheid in de prognose op langere termijn moet deze doorkijk met enige terughoudendheid gezien worden.

Vraag is voornamelijk naar functioneel klein tot middelgroot terrein

Kwalitatief gezien is de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in de A2-gemeenten grotendeels naar het kleine tot middelgrote segment. De logistieke en industriële sector hebben de grootste behoefte naar functioneel grootschalig bedrijventerrein. De A2-gemeenten trekken een relatief beperkte hoeveelheid logistieke bedrijven naar zich toe. Het industriële profiel van de A2-gemeenten is sterker, maar binnen deze sector is de uitbreidingsvraag relatief beperkt.

5.3 Aanbodanalyse

Voorraad bestaande terreinen vooral functioneel grootschalig

De bestaande voorraad van bedrijventerreinen in de A2-gemeenten laat zich kenmerken als functionele bedrijventerreinen met een mix van klein tot middelgroot omvang en een grootschalig formaat. In de regio zijn bedrijventerreinen met grootschaligere kavels en een hogere milieucategorie te vinden, zoals Schaapsloop 1+2 in Valkenswaard en I.T. Dorpsplein in gemeente Cranendonck. In onderstaande tabellen wordt de omvang van het bedrijventerreinvoorraad in de A2-gemeenten weergegeven naar type werkmilieu.

Tabel 4: Bedrijventerreinen A2-gemeenten naar type werkmilieu

Gemeente	Bedrijventerrein	Type werkmilieu	Netto omvang
Cranendonck	Rondven	Functioneel Klein/Middelgroot	12,2 ha
	Den Engelsman	Functioneel Klein/Middelgroot	32,0 ha
	Molenheide	Functioneel Klein/Middelgroot	4,0 ha
	Meemortel	Functioneel Klein/Middelgroot	17,6 ha
	Airpark Brabant (incl. 1e Uitbr. Airpark)	Functioneel Klein/Middelgroot	34,5 ha
	Fabriekstraat	Functioneel Klein/Middelgroot	4,5 ha
	I.T. Dorplein	Functioneel Grootschalig	200,0 ha
Heeze-Leende	De Poortmannen (incl. de Poortmannen III)	Functioneel Klein/Middelgroot	27,5 ha
	Breedvennen	Functioneel Klein/Middelgroot	2,6 ha
Valkenswaard	Schaapsloop 1+2	Functioneel Grootschalig	101,3 ha
	Den Dries	Functioneel Klein/Middelgroot	1,5 ha
	Dommelen	Functioneel Klein/Middelgroot	7,8 ha
	Van Linschotenstraat	Functioneel Klein/Middelgroot	3,3 ha
TOTAAL			448,8 ha

Tabel 5: Totale bedrijventerreinareaal in de A2-gemeenten naar type werkmilieu (netto hectares)

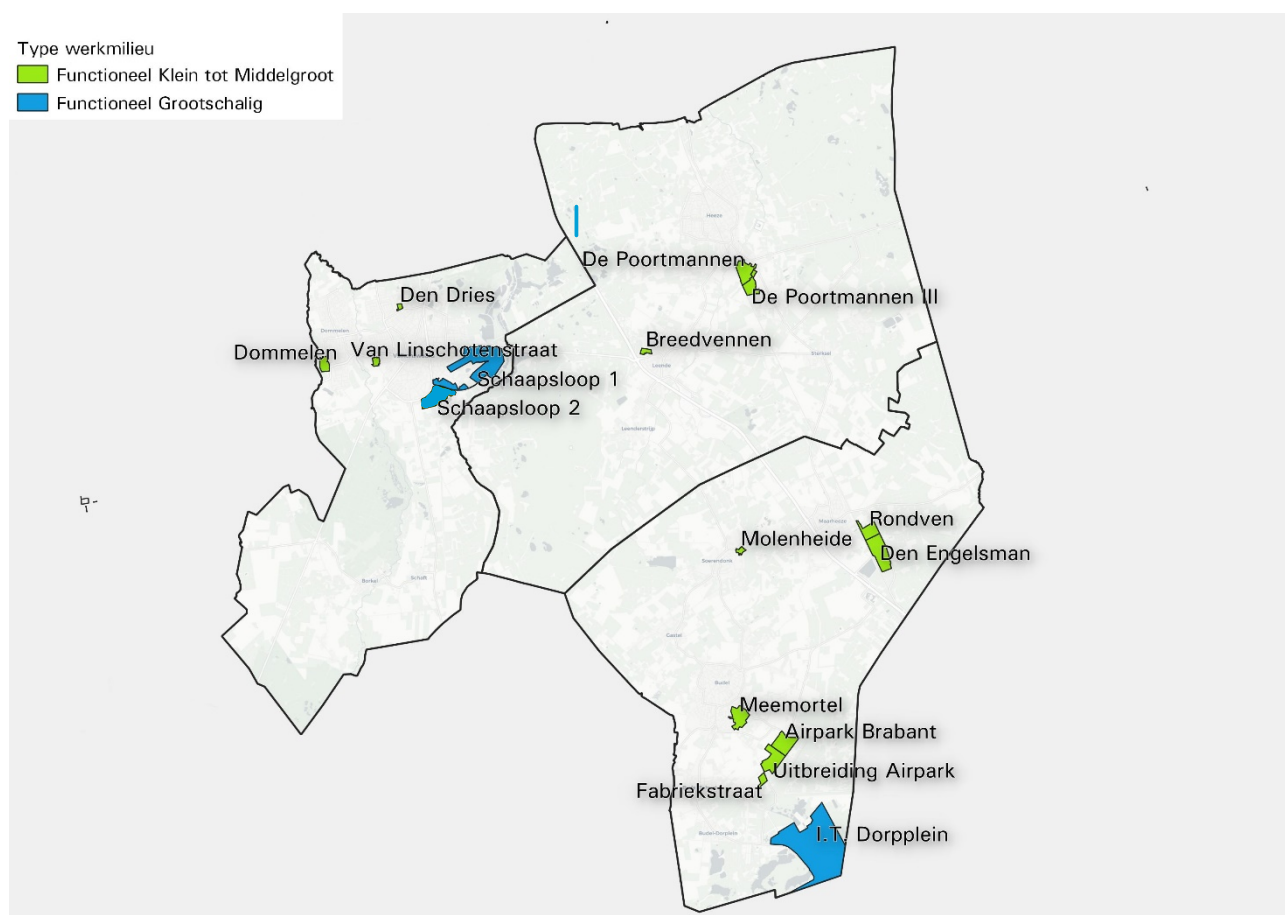
Type werkmilieu	Omvang bedrijventerreinareaal	Aandeel
Functioneel Klein/Middelgroot	147,5 ha	33%
Functioneel Grootschalig	301,3 ha	67%

Diverse voorraad van bedrijventerrein met de basis goed op orde

De bedrijventerreinvoorraad in de drie A2-gemeenten heeft een netto omvang van 448,8 hectare. De voorraad is over het algemeen kwalitatief goed op orde en divers. De meeste bedrijventerreinen zijn kleinschalig, maar verdeeld naar oppervlakte is circa 67% van het areaal grootschalig. De bedrijventerreinen functioneren over het algemeen naar behoren en zijn van voldoende basiskwaliteit.

In 2019 voerden wij twee onderzoeken uit naar de toekomstbestendigheid van een viertal bedrijventerreinen in de gemeente Cranendonck en een tweetal bedrijventerreinen in de gemeente Heeze-Leende. Dit deden wij aan de hand van ons NEER-model (Next Economy Effect Rapportage). Hiermee bepaalden we de positie op de levenscyclus die een bedrijventerrein bekleedt. De bedrijventerreinen die zich in de eerste levensfase bevonden waren Airpark en Breedvennen. De overige onderzochte terreinen bevonden zich in de tweede levensfase. Naast de positie op de levenscyclus beoordeelden wij met het NEER-model ook de Next-Economy (NE) potentie van de geselecteerde terreinen. Daarmee beantwoorden we de vraag: in hoeverre is het terrein uitgerust om een transitie naar de 'nieuwe economie' te kunnen maken? Bijna de helft van het onderzochte bedrijventerreinareaal had een hoge NE-potentie. Circa een derde van het areaal had zelfs een excellente potentie, het gaat om de terreinen Rondven en Den Engelsman in de gemeente Cranendonck. Het overige deel van het areaal had een basis NE-potentie. In onderstaande kaart is de ligging van alle bedrijventerreinen in de regio te zien.

Figuur 7: Bedrijventerreinen in de A2-gemeenten naar type werkmilieu



Bron: IBIS, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Weinig leegstand op bedrijventerreinen A2-gemeenten

Het aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de A2-gemeenten bedraagt circa 6% van de totale voorraad⁵. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Daar staat tegenover dat niet ieder leegstaand pand ook daadwerkelijk wordt aangeboden via bijvoorbeeld Funda in Business. Binnen de gemeenten in de A2-gemeenten zijn aanzienlijke verschillen zichtbaar. Zo is het aanbod van panden in Cranendonck met 2,1% erg laag en onder een gezond frictieniveau⁶. In Heeze-Leende is het aanbod met 10,2% juist hoog, maar dit komt vrijwel volledig op het conto van twee grotere panden op bedrijventerrein De Poortmannen. Vanwege de omvang of incurantheid van deze panden kan het lastig zijn om een nieuwe huurder te vinden. Herstructurering van de panden kan oplossingen bieden en bovendien in waardevolle uitbreidingsruimte voorzien. In Valkenswaard is de leegstand met 5,8% op een gemiddeld en relatief gezond frictieniveau.

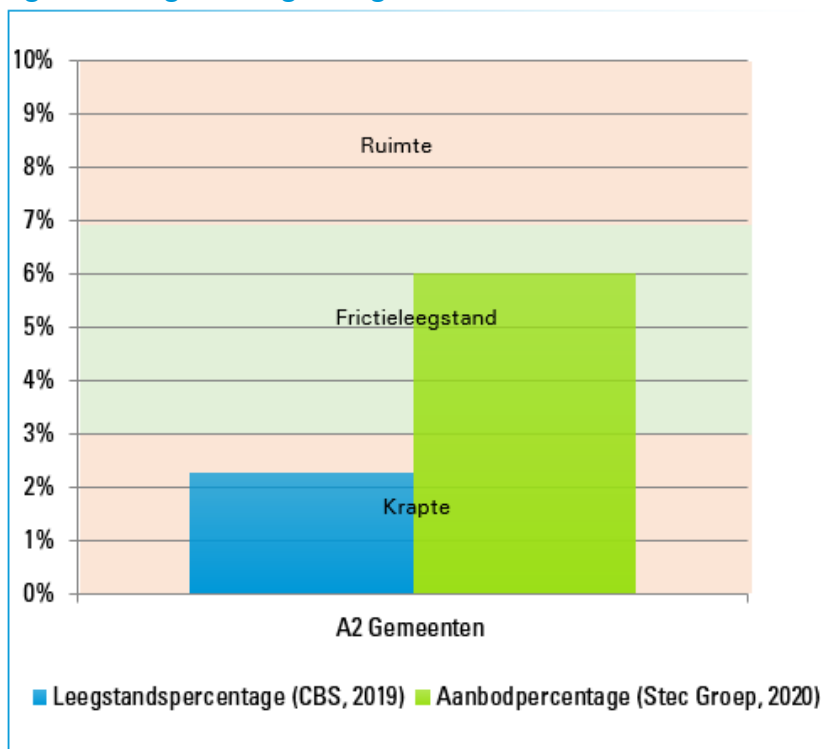
Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de voor 2019 gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen zien we voor het totaal van de gemeenten in de regio A2-gemeenten een leegstandspercentage van circa 2,3%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra

⁵ Blijkt uit de Aanbodmonitor Bedrijventerreinen van Stec Groep, op basis van een periodieke analyse van Funda in Business.

⁶ Doorgaans wordt 5% leegstand als frictieleegstand beschouwd. Frictieleegstand is de leegstand die doorgaans gewenst is binnen een regio om enige schuifruimte te hebben. Zo kunnen nieuwe bedrijven starten in leegstaande panden en kunnen bedrijven doorgroeien naar een ander pand binnen de regio zonder zelf een volledig nieuw pand te moeten realiseren. De bedrijventerreinenmarkt kan hierdoor als een goed werkend ecosysteem functioneren.

opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd. Onze ervaring leert dat de combinatie van onze aanbodmonitor en de leegstandsmonitor van het CBS elkaar complementeren. Dit leidt tot een realistisch beeld van leegstand op bedrijventerreinen. In de A2 regio ligt die dus tussen circa 2,5 en 6%, wat een gezond niveau is en bovendien sterk wordt vertekend door enkele grote, incurante uitschieters. *NB. Eventuele corona-effecten zijn in de A2 regio (maar ook in Nederland) nog niet zichtbaar in de leegstands- en aanbodcijfers op bedrijventerreinen.*

Figuur 8: Leegstand regio A2-gemeenten rond frictieniveau



Bron: CBS, 2019 & Stec Groep, 2020. Peildatum: juli 2020.

Circa 2,5 hectare netto hard planaanbod in de A2-gemeenten, helft onder optie

In de volgende tabel is het aanbod bedrijventerreinareaal in de A2-gemeenten in beeld gebracht per gemeente, gebaseerd op het meest recente IBIS bestand en actuele informatie van de gemeenten. Hieruit blijkt dat er circa 2,5 hectare netto hard planaanbod in de A2-gemeenten aanwezig is. Een aanzienlijk deel (1,3 hectare netto op De Poortmannen III) hiervan ligt onder optie of voor passage bij de notaris. Formeel is dit aanbod echter nog wel beschikbaar, maar natuurlijk niet zomaar te verkopen aan andere belangstellenden.

Tabel 6: Hard planaanbod bedrijventerreinen A2-gemeenten onderverdeeld naar gemeente

Gemeente	Bedrijventerrein	Planstatus	Werkmilieu	Uitgeefbaar terrein (peildatum 1-1-2019) in netto hectare
Cranendonck	1e uitbreiding Airpark	Onherroepelijk	Functioneel Klein/Middelgroot	0,64
Heeze-Leende	De Poortmannen	Onherroepelijk	Functioneel Klein/Middelgroot	0,24*
	Breedvennen	Onherroepelijk	Functioneel Klein/Middelgroot	0**
	De Poortmannen III	Onherroepelijk	Functioneel Klein/Middelgroot	1,6***
Valkenswaard	-	-	-	-
TOTAAL				2,5

Bron: IBIS, 2019

* Inmiddels is hiervan al een deel uitgegeven. Volgens de laatste stand van zaken, d.d. 26 augustus 2020, is er nog 0,24 ha netto over.

** Zie onderstaand kader

*** Op De Poortmannen III zijn diverse kavels onder optie of liggen nu bij de notaris voor passage. Het gaat in totaal om circa 1,3 hectare netto. Daarmee zou bijna alle grond van De Poortmannen III straks uitgegeven zijn. Sowieso zijn deze kavels nu niet vrij beschikbaar voor andere belangstellenden.

STAND VAN ZAKEN AANBOD CRANENDONCK: 1^E UITBREIDING AIRPARK

In de IBIS database staat nog 6,9 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein op het bedrijventerrein 1^o uitbreiding Airpark in Cranendonck. De gemeente heeft geconstateerd dat de informatie in het IBIS systeem niet actueel is. Hierover is contact geweest met de provincie. Er is momenteel nog 0,64 hectare netto grond voor uitgifte beschikbaar op Airpark. Deze grond is bovendien op dit moment in optie en dus niet beschikbaar voor andere geïnteresseerden (er is een wachtlijst).



STAND VAN ZAKEN AANBOD HEEZE-LEENDE: BREEDVENNEN

In de IBIS database staat nog 0,6 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein op het bedrijventerrein Breedvennen (peildatum 1-1-2019). De gemeente heeft geconstateerd dat de informatie in het IBIS systeem niet actueel is. Begin dit jaar is circa 0,37 hectare verkocht aan een takelbedrijf. Het overige aanbod van circa 0,23 hectare is vergeven aan de GGD die een huurovereenkomst voor 40 jaar hebben ondertekend.

Nog diverse locaties in beeld voor bedrijventerreinontwikkeling

Binnen de A2-gemeenten zijn nog verschillende locaties in beeld voor bedrijventerreinontwikkeling.

Een van de meest concrete en de grootste (77 hectare) betreft het nieuw te ontwikkelen Duurzaam Industriepark Cranendonck (DIC) of Metalot terrein. Dit terrein is beoogd als werklocatie die ruimte biedt voor een breed scala aan bedrijven en onderwijs- en onderzoeksinstellingen. Dit alles op een duurzame manier om te werken naar een circulaire economie. De ontwikkeling van Metalot is een samenwerking van Nyrstar, TU/e, Gemeente Cranendonck, Telos, Provincie Noord-Brabant, Brainport Development en de Metropool Regio Eindhoven.

Dit zachte planaanbod is in augustus 2020 eigendom van naastgelegen bedrijf Nystar. Deze zinkfabriek beslaat ongeveer het complete areaal van I.T Dorpplein. Het bestemmingsplan voor DIC is vastgesteld in november 2017 maar in augustus 2019 vernietigd vanwege de stikstof problematiek. In augustus 2020 zijn de stakeholders en ontwikkelaars van Metalot bezig met opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Het planaanbod is dus nog zacht en wordt niet meegenomen bij de optelling van het totale aanbod bedrijventerrein in de A2-gemeenten.

Zie tabel 7 voor meer informatie over de andere locaties die in beeld zijn.

Tabel 7: Zacht planaanbod bedrijventerreinen A2-gemeenten

Gemeente	Bedrijventerrein	Werkmilieu	Termijn	Beoogde omvang uitgeefbaar terrein
Cranendonck	DIC/Metalot	Functioneel Grootschalig	Lange termijn	77,0 ha
	Nassau Dietz kazerne 2-50 hectare	Op locatie zit nu COA. Kansen voor ontwikkeling van representatief bedrijventerrein direct aan de A2	Lange termijn	2 tot 50 ha
	Rondven Engelsman uitbreiding zoekgebied bedrijven tussen Oranje Nassaulaan en Station	Nog geen besluit genomen over gemeente daar zou willen ontwikkelen	Middellange termijn	5 tot 8 ha
	Airpark 2b uitbreiding	Functioneel klein/middelgroot. Airpark komt op termijn in "de voortuin van het multimodale Duurzaam Industriepark Cranendonck" te liggen. Dit vergroot de aantrekkelijkheid van Airpark voor gelieerde bedrijven die tot een minder hoge milieucategorie behoren. Cranendonck wil dit 'zachte plan' ontwikkelen om op korte termijn te kunnen voldoen aan de ontwikkelingsvraag van lokale ondernemers	Korte termijn	3,5 ha
	Uitbreiding bij bestaande ondernemers	Circa 3,5 hectare netto te ontwikkelen voor uitbreiding van gevestigde ondernemers aansluitend aan hun huidige vestigingslocatie. Betreft 2,1 ha netto voor uitbreiding van gevestigde ondernemers op hun huidige vestigingslocatie op Airpark-Fabrieksstraat en circa 1,4 ha netto voor uitbreiding van een gevestigde ondernemer in het gebied tussen de A2 en bedrijventerrein Rondven-Den Engelsman	Korte termijn	3,5 ha
Heeze-Leende	Uitbreiding bedrijventerrein Breedvennen	Alle kavels aan het bedrijventerrein De Breedvennen zijn verkocht. In 2020 is naast de brandweerkazerne een ambulancepost ontwikkeld. Voor het kavel naast dit pand heeft de gemeente een koopovereenkomst gesloten	Korte termijn	0,74 ha

		met een takel- en bergingsbedrijf. Dit bedrijf is nu nog gevestigd in de kern Leende en zorgt hier al jarenlang voor overlast. Door het bedrijf te verplaatsen naar de Biesven wordt het perceel in de kern Leende herontwikkeld en vestigt het bedrijf waar het 'thuis' hoort. De genoemde ontwikkelingen zorgen ervoor dat er geen uitgeefbare bedrijfskavel in Leende meer beschikbaar zijn. Begin 2020 heeft de Politie zich gemeld bij de gemeente. Zij willen zich ook graag vestigen aan de Biesven. Er is echter geen bedrijfsgrond meer beschikbaar. Tevens is er nog steeds vraag naar bedrijfsgrond voor lokale ondernemers. De gemeente wil dan ook de locatie tegenover de ambulancepost bestemmen als bedrijfs/maatschappelijke bestemming. Deze oppervlakte bedraagt circa 7.400 m². Een gedeelte hiervan is dus al 'gereserveerd' voor de Politie. De grond is al bouwrijp doordat aan de andere zijde van de weg al gebouwd is en bij de aanleg van de weg voorzieningen zijn opgenomen voor het tegenoverliggende gebied. De grond is eigendom van de gemeente. Alleen het bestemmingsplan dient aangepast te worden. Daarom is het nog een zacht plan.		
	Poort 43	Voor Poort 43 is een transformatie noodzakelijk, waarbij gedacht wordt aan de ontwikkeling van een distributiecentrum. Hierover is reeds gesproken met de Provincie, die zich kan vinden in deze transformatie. Het bedrijfsperceel Poort 43 is hard in de zin dat het al een positief bestemd bedrijfsperceel is (met de volgende toegestane bedrijfsactiviteiten: agrarisch technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven, garagebedrijf, transportbedrijf en afvalverwerkingsbedrijf). Het plan is zacht in die zin dat het bestemmingsplan geen distributiecentrum toestaat. Met andere woorden: er komt geen oppervlakte bedrijfsperceel bij (dit is het harde gedeelte), maar de gebruiksfunctie wijzigt wel en hiervoor is een bestemmingsplanherziening nodig (dit is het zachte gedeelte).	Korte tot middellange termijn	Het voormalige terrein van Reiling is in totaal circa 20 ha
Valkenswaard	Toekomstige uitbreiding bedrijventerrein	Valkenswaard zet voor de periode t/m 2023 niet in op de uitgifte van bedrijventerrein. Voor besluitvorming over de periode hierna treedt Valkenswaard op dat moment eerst in overleg met partners, zoals de provincie. Daarbij zal tevens worden bezien aan welk type werkmilieu behoefte is. De aanleg van de Westparallel biedt mogelijk naar de toekomst kansen voor bedrijventerreinontwikkeling.	(Middel)lange termijn	Ntb

Bron: IBIS, 2019

5.4 Conclusie behoefte en programmering

- De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen overstijgt het harde planaanbod in de regio A2-gemeenten. Dit betekent dat er kwantitatief behoefte is aan extra bedrijventerrein.
- Afhankelijk van het vraagscenario bedraagt deze behoefte (afgerond) bijna 3 (laag scenario) tot circa ruim 13,5 (hoog scenario) hectare netto. In het midden scenario is de behoefte 5,5 tot 7,5 hectare

netto⁷. Bovendien is ruim 50% (1,3 hectare netto) van de uitgeefbare kavels nu niet vrij uitgeefbaar, omdat hier inmiddels een optie op ligt of dat ze voor passage bij de notaris liggen.

- Om in de verwachte bedrijventerreinenbehoefte te voorzien hebben de Colleges van B&W van de A2 gemeenten besloten om:
 - op “Airpark 2b uitbreiding” 3,5 hectare netto bedrijventerrein te ontwikkelen voor de reguliere vraag binnen de regio. Het verloop van de verkoop van Airpark 2 en de huidige wachtlijst van lokale ondernemers laten zien dat er een grote vraag is voor ontwikkeling van Airpark 2b.
 - circa 5 hectare bruto – circa 3,5 hectare netto uitgeefbaar – te ontwikkelen voor uitbreiding van gevestigde ondernemers aansluitend aan hun huidige vestigingslocatie. Het gaat om circa 3 hectare bruto – 2,1 hectare netto – voor uitbreiding van gevestigde ondernemers op hun huidige vestigingslocatie op Airpark-Fabrieksstraat in de gemeente Cranendonck. En om circa 2 hectare bruto – 1,4 hectare netto – voor de uitbreiding van een gevestigde ondernemer in het gebied tussen de A2 en bedrijventerrein Rondven-Den Engelsman.
- Er staan nog verschillende grote plannen op het vizier in de regio. Sommige van deze plannen hebben een uniek profiel, doelgroep en potentiële aantrekkingskracht die de regio overstijgt. We noemen in het bijzonder DIC/Metalot. De vraag voor een dergelijke locatie/concept zit niet in de autonome uitbreidingsvraag die voor de A2 regio is geraamd in de provinciale prognose van 2018.
- De A2 regio hanteert als uitgangspunt dat nieuw aanbod complementair moet zijn aan het bestaande aanbod. Hiervoor gaat de regio, in lijn met Stedelijk Gebied Eindhoven, kwaliteitscriteria hanteren bij nieuwe toe te voegen terreinen (zie volgende hoofdstuk).
- Daarbij willen we overaanbod voorkomen door nieuwe plannen pas (vraaggericht) tot ontwikkeling te brengen op het moment dat er nog maar beperkt direct uitgeefbaar aanbod beschikbaar is en door bedrijven ook op de mogelijkheden binnen bestaand aanbod te wijzen. Om werken we samen met ondernemers aan een investeringsagenda voor een toekomstbestendige kwaliteit van onze bestaande bedrijventerreinen. De NEER-scans die zijn uitgevoerd in de gemeenten Cranendonck en Heeze-Leende vormen hiervoor de basis.

⁷ Betreft een vraag van 5,4 tot 16,2 hectare netto in het lage respectievelijk hoge scenario. Minus 2,5 hectare netto hard planaanbod resteert dus 2,9 tot 13,7 hectare netto behoefte. In het middenscenario gaat het om een vraag van 8 tot 10 hectare netto. Minus 3,1 hectare netto hard planaanbod resteert dus 5,5 tot 7,5 hectare netto behoefte.

6 Kwaliteitscriteria

Brainport principles en kwaliteitscriteria als basis voor toekomstbestendige bedrijventerreinontwikkelingen

De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de A2-gemeenten moet zo toekomstbestendig mogelijk gebeuren, rekening houdend met de eerder beschreven Next Economy trends. Daarom zijn binnen het SGE zogenaamde Brainport Principles vastgesteld. De Brainport Principles zijn leidende principes voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein. Voortbouwend op deze principes zijn concrete kwaliteitscriteria opgesteld waarop nieuwe bedrijventerreinen⁸ worden beoordeeld (ongewogen score) en geprioriteerd. Op basis hiervan kunnen de gemeenten objectieve keuzes maken tussen ontwikkelingslocaties.

Een korte toelichting op de criteria

In tabel 8 staan de kwaliteitscriteria met de wijze van scoren. Hieronder een korte toelichting:

- **Stikstofrisico ontwikkeling:** bouwprojecten veroorzaken stikstofuitstoot en – depositie. Wanneer de stikstofdispositie een Natura 2000-gebied aantast is volgens de Wet natuurbescherming (Wnb) een vergunning vereist. Bouwprojecten vanaf 10 km afstand van een Natura 2000-gebied voldoen doorgaans aan de eis van 0,00 mol/ha/jaar. Ontwikkellocaties die dichterbij een kwetsbaar gebied liggen zijn minder kansrijk om door te gaan.
- **Bereikbaarheid / ontsluiting:** bereikbaarheid via de weg is een belangrijk criterium voor iedere nieuwe ontwikkellocatie. Behalve ontsluiting is ook de extra congestie die een ontwikkeling met zich meebrengt van belang. Bij voorkeur worden er voor nieuwe locaties daarom verkeersstudies/-modellen gemaakt op basis waarvan terreinen worden vergeleken.
- **Bereikbaarheid/ potentie OV:** voor veel werknemers en werkgevers is bereikbaarheid met OV een belangrijk criterium. Ook draagt OV ontsluiting bij aan afname van congestie.
- **Arbeidspotentieel (auto en fiets):** de beschikbaarheid van personeel wordt een steeds belangrijkere vestigingsplaatsfactor. Deze indicator brengt het arbeidspotentieel dat vanuit een locatie ontsloten kan worden in beeld. We kijken naast arbeidspotentieel per auto ook naar het vervoer per fiets. Voor veel werknemers (en de regionale bereikbaarheid) is de fiets een belangrijk vervoersmiddel.
- **Aansluiten op bestaand terrein:** het vormen van een cluster van bedrijvigheid geniet de voorkeur boven nieuwe, losstaande, greenfieldontwikkelingen. Bijvoorbeeld vanwege voordelen van schaalvergroting, investeringskracht van het collectief van ondernemers, een hogere potentie voor het uitwisselen van reststromen en/of -warmte tussen bedrijven etc. Belangrijke randvoorwaarde is wel dat de druk op bestaande ontsluitingen niet problematisch wordt.
- **Netcapaciteit:** om als werklocatie energiepositief te kunnen zijn is voldoende netcapaciteit van wezenlijk belang. Of er knelpunten zijn of worden verwacht om energie terug te kunnen leveren aan het net weegt daarom mee in de prioritering van te ontwikkelen locaties.

⁸ De Brainport Principles en daarbij opgestelde kwaliteitscriteria gelden nu voor nieuwe ontwikkelingen. In 2021 gaan het SGE aan de slag met de bestaande bedrijventerreinen (dus ook eventuele herstructurering); naar verwachting zullen de Brainport Principles gebruikt worden voor het formuleren van kwaliteitscriteria voor bestaande terreinen.

Tabel 8: kwaliteitscriteria nieuwe ontwikkellocaties

Criterium	Definitie	Score		
		Laag	Gemiddeld	Hoog
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 5 km	< 10 km	> 10 km
Bereikbaarheid / ontsluiting	Afstand in autorijdminuten ten opzichte van N- en/of snelwegen zonder ontsluiting via een dorpskern. Indien mogelijk: verkeersstudies/-modellen.	N-weg binnen 10 minuten	Aan N-weg of snelweg binnen 5-10 minuten	Snelweg binnen 5 minuten
Bereikbaarheid/potentie OV ⁹	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV.	Potentie OV -	Potentie OV +/-	Potentie OV +
Arbeidspotentieel (auto)	Hoeveel potentiële arbeidskrachten zijn bereikbaar per auto vanuit de ontwikkellocatie? Absolute aantallen kunnen worden vergeleken tussen ontwikkellocaties.	> 20 min auto	> 10 min auto	< 10 min auto
Arbeidspotentieel (fiets)	Hoeveel potentiële arbeidskrachten zijn bereikbaar per fiets vanuit de ontwikkellocaties? Absolute aantallen kunnen worden vergeleken tussen ontwikkellocaties.	> 15 min fiets	> 10 min fiets	< 10 min fiets
Aansluiten op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting op een bestaand terrein.	Ontwikkeling op nieuwe locatie	Ontwikkeling grenzend aan bestaand terrein	Ontwikkeling op bestaand terrein
Netcapaciteit	Nieuwe terreinen zijn energiepositief. Om duurzaam opgewekte energie ook op het hoogspanningsnet te krijgen is de netcapaciteit wezenlijk.	Teruglevering van opgewekte energie niet mogelijk.	Teruglevering van opgewekte energie nog niet mogelijk, wel op korte termijn.	Teruglevering van opgewekte energie direct mogelijk.

⁹ Omdat het om nog te ontwikkelen locaties gaat, zijn er in de meeste gevallen nog geen OV haltes of -verbindingen. Het bepalen van de OV-potentie hangt af van o.a. de nabijheid van (H)OV lijnen en haltes en de bereidheid/concrete plannen van OV-bedrijven en gemeenten om nieuwe voorzieningen te realiseren.