

**stec
groep**



Quickscan behoefte bedrijventerreinen gemeente Boekel

Stec Groep aan Gemeente Boekel

Jasper Beekmans & Rick Meijerink
7 augustus 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Adviezen behoefte bedrijventerrein	4
2.1	Reken op een vraag tussen 2,0 en 3,1 hectare in de periode 2019 t/m 2030	4
2.2	Behoeftte kan onder voorwaarden uitkomen op circa 4-5 hectare tot 2030	4
2.3	Zorg voor goede monitoring en stimuleer intensief ruimtegebruik.....	5
2.4	Maatwerk kunnen leveren in regionale programmering belangrijk	6
3	Vraag & aanbod bedrijventerrein	7
3.1	Toekomstige kwantitatieve vraag.....	7
3.2	Toekomstige kwalitatieve vraag	9
3.3	Aanbod in gemeente Boekel.....	11
3.4	Vraag-aanbod confrontatie	14
3.5	Conclusies.....	15
3.6	Knoppen om aan te draaien.....	16
	Bijlage: Vraagaming	18

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

U wilt graag een onafhankelijk advies over de behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Boekel. De gemeente heeft twee (formele) bedrijventerreinen: De Vlonder en Venhorst. Op beide terreinen zijn op dit moment (juli/augustus 2019) nog enkele kavels uitgeefbaar en u wilt graag weten wat de provinciale vraagraming (vastgesteld in december 2018) betekent voor de Boekelse situatie en hoe de toekomstige behoefte aan bedrijventerrein er voor uw gemeente uit ziet. Zeker omdat u verwacht nog dit jaar een groot deel van het aanbod uit te geven. Een behoefteonderzoek is belangrijke input voor het maken van regionale afspraken over bedrijventerreinen in Noordoost-Brabant en richting vervolgpcedures mocht er een uitbreidingsbehoefte zijn. Ons onderzoek wilt u hiervoor gebruiken.

1.2 Onze aanpak

De volgende werkzaamheden zijn onderdeel van de quickscan behoefte bedrijventerreinen voor de gemeente Boekel:

Vertalen provinciale (regionale) uitbreidingsvraag naar lokale Boekelse situatie. Hiervoor maken we een berekening van het geschatte marktaandeel van Boekel op basis van verdeelsleutels. De vraag naar bedrijventerrein berekenen we in drie scenario's (laag, midden en hoog).

Een inschatting van de vervangingsvraag. Dit is vraag die ontstaat als een bedrijfsbestemming op een locatie komt te vervallen. Deze vraag kan extra bovenop de geraamde uitbreidingsvraag komen, de raming van de uitbreidingsvraag is immers beleidsarm.

Hierna zetten we de vraag af tegen het aanbod aan uitgeefbare bedrijfskavels. We confronteren vraag met aanbod om conclusies te kunnen trekken over de behoefte. Dit zowel kwantitatief (in hoeveelheid hectare) als kwalitatief (omvang kavels, milieucategorieën, ligging, beeldkwaliteitseisen etc.)

Vervolgens kunnen we de vraag beantwoorden of er behoefte is aan bedrijventerrein tot 2030. En zo ja, hoeveel en hoe ziet die behoefte er kwalitatief uit? We geven advies hoe om te gaan met de conclusies in het licht van het maken van regionale afspraken (programmering). En welke 'knoppen om aan te draaien' u heeft gezien de conclusies.

Daarbij houden we vereisten die de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) stelt aan een onderbouwing in het achterhoofd. Dit advies is daarmee geen volledige Ladderonderbouwing, maar kan wel als bouwsteen daarvoor dienen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u onze belangrijkste adviezen. Daarna gaan we uitgebreid in op de raming van de vraag, het aanbod in de gemeente en de confrontatie van die twee. Hoofdstuk 3 eindigt met conclusies en 'knoppen om aan te draaien'. Een uitgewerkte vraagraming vindt u in de bijlage.

2 Adviezen behoefte bedrijventerrein

2.1 Reken op een vraag tussen 2,0 en 3,1 hectare in de periode 2019 t/m 2030

Om een inschatting te maken van de verwachte ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Boekel nemen we de provinciale vraagramingen als uitgangspunt. Daarin is de vraag per Brabantse regio uitgewerkt. Boekel behoort tot de regio Noordoost. We concluderen het volgende:

Het geschatte 'marktaandeel' van de gemeente in de regio op basis van verdeelsleutels is circa 1,5-2%. De modelmatige benadering komt tot een uitbreidingsvraag van circa 2,0 tot 3,1 hectare in de periode 2019 t/m 2030 op basis van scenario 'laag' en 'midden'. Het 'hoog' scenario vinden we het minst realistisch voor gemeente Boekel, aangezien dit scenario uitgaat van sterke economische groei bij grootschalige ruimtevragers zoals industrie en grootschalige logistiek. Boekel heeft weinig tot geen aantrekkingskracht om deze grotere regionale bedrijven aan zich te binden.

- De kwantitatieve ruimtevraag bedraagt zo bezien circa 0,17 tot 0,26 hectare per jaar. De gemiddelde uitgifte in de afgelopen 10 jaar lag op circa 0,33 hectare per jaar. De laatste vijf jaar werd er gemiddeld circa 0,1 hectare per jaar uitgegeven. We concluderen dat de geschatte jaarlijkse ruimtevraag grotendeels in lijn is met wat er de afgelopen vijf tot tien jaar jaarlijks werd uitgegeven.

Er zijn enkele interessante locaties binnen de bestaande kern die zich mogelijk lenen voor transformatie. De aanleg van de randweg (N605) maakt een uitbreidingslocatie bijvoorbeeld mogelijk geschikt voor verplaatsing van (een van de) tankstations die nu in de kern gelegen zijn. Ook geeft u aan dat er beleidsambitie is om het centrumwinkelgebied te versterken. Verplaatsing van solitaire bedrijvigheid hoort daar ook bij. De bestemming van de locatie van de Boerenbond, zo constateren we, is enkele jaren geleden al gewijzigd van 'bedrijvigheid' naar 'wonen'. U kent geen beleidsvoornemen om bestaand bedrijventerrein te transformeren naar een ander functie, waardoor de bedrijfsfunctie verdwijnt. We ramen op dit moment geen concrete vervangingsvraag, maar signaleren nadrukkelijk wel dat er vervangingsvraag kan ontstaan binnen enkele jaren.

2.2 Behoefte kan onder voorwaarden uitkomen op circa 4-5 hectare tot 2030

Kwantitatief: op dit moment formeel circa 1,2 hectare aanbod, maar kan snel afnemen

Op dit moment bedraagt het *formele* aanbod in Boekel circa 1,2 hectare. Daarvan is 0,4 hectare op Venhorst als strategische reserve in bezit van een bedrijf. Het is onaannemelijk dat deze 0,4 hectare door een ander bedrijf in gebruik genomen zal worden. Vanuit de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet deze echter tot het aanbod worden gerekend.

We vinden het niet onlogisch deze 0,4 hectare buiten beschouwing te laten om te bepalen of er daadwerkelijk, concrete behoefte aan uitbreiding is voor groeiende Boekelse bedrijven. Immers, bedrijven die een uitbreidingsbehoefte hebben zullen niet op deze kavel van Andusta kunnen landen. Als we deze 0,4 hectare buiten beschouwing laten in de vraag-aanbodconfrontatie leidt dit tot een behoefte van circa 1,2 tot 2,3 hectare (zie tabel 4). Echter:

1. U verwacht nog dit jaar 0,5 hectare te verkopen op De Vlonder;
2. Als die verkoop plaatsvindt, is al het nog resterende aanbod gelegen op Venhorst;
3. De huidige bedrijfsruimtegebruikers zijn vooral (zeer) lokaal gebonden ondernemers, waardoor het aanbod op Venhorst zeker niet alle ondernemers in Boekel aan zal spreken. Het aanbod op gemeenteniveau is daarom niet per se een match met de geraamde vraag.

We concluderen dat het aanbod hierdoor in de praktijk snel nihil kan worden. De behoefte zal daardoor in de praktijk uit kunnen komen op circa 2 tot 3,1 hectare (de totale vraag). Gelet op de gemiddelde jaarlijkse vraag die volgt uit de vraagraming (tot circa 0,25 hectare per jaar) verwachten we dat die behoefte dan op korte termijn zal ontstaan.

Door weinig leegstand en mogelijke transformatie kan extra behoefte ontstaan van circa 1-1,5 hectare

Er is weinig leegstand in bestaand vastgoed. Als hiermee rekening gehouden wordt kan dit leiden tot een extra behoefte tot maximaal 0,5 hectare. De locaties die zich lenen voor transformatie kunnen voor circa 1 hectare vervangingsvraag zorgen. Als we deze constatering meenemen, komen we daarmee op een ruimtebehoefte van maximaal 3,5-4,5 hectare. Let wel: om deze behoefte te onderbouwen vanuit Laddersystematiek zijn inspanningen noodzakelijk. Er zijn diverse 'knoppen om aan te draaien' om scherper beeld te krijgen van wat logischerwijs als aanbod moet worden beschouwd en hoe 'hard' bepaalde vraag te maken is. Zie hiervoor paragraaf 3.6.

Kwalitatief: zowel vraag als aanbod zijn functioneel tot modern-gemengd

Het gros van de bedrijven dat een kavel zoekt in uw gemeente heeft behoefte aan een functioneel (15-20% van de ruimtevrage) tot modern gemengd bedrijventerrein (75-80% van de ruimtevrage), zo verwachten we. Uw bedrijventerreinen huisvesten namelijk voornamelijk reguliere lokale bedrijfsruimtegebruikers, en de uitgifte in de afgelopen jaren vond ook voor een groot deel plaats aan dit type bedrijven. Het gaat dan om bedrijfsactiviteiten in sectoren industrie, bouw, logistiek en (groot)handel. Het merendeel van deze bedrijven heeft behoefte aan een net maar vooral functioneel bedrijfspand. Dit zien we ook terug als we naar de huidige voorraad bedrijfspanden op uw bedrijventerreinen kijken. Aspecten als functionaliteit, flexibiliteit en kosten (prijs-kwaliteit) zijn belangrijk. Een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling speelt zeker mee in de locatiekeuze van bedrijven, maar zijn van secundair belang. Het zijn over het algemeen bedrijven in de dienstverlenende en consumentgerichte sectoren die meer waarde hechten aan de uitstraling van pand, kavel en omgeving.

Het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen in uw gemeente bedient, bekeken vanuit uitstraling en kwaliteit, alle (lokale) doelgroepen. De beschikbare bedrijventerreinen voorzien in het functionele tot modern gemengde segment. Op het nog beschikbare kavelaanbod vinden we de ontwikkeling van modern-gemengd tot functioneel vastgoed logisch, gezien het al aanwezige bestaande vastgoed en soorten bedrijven.

2.3 Zorg voor goede monitoring en stimuleer intensief ruimtegebruik

Behoud van bestaande bedrijven is waardevol voor de economie en samenleving (arbeid, sponsoring verenigingsleven). Het goed faciliteren en actief volgen van bestaande bedrijven is veel laagdrempeliger dan later acteren op behoefte en eventuele tekorten in het aanbod. Blijf goed in gesprek met het Boekelse bedrijfsleven. Niet alle dynamiek is op voorhand te voorspellen. De markt is grillig en beweegt zich met golven door de tijd heen. Het is daarom relevant om de ruimtebehoefte periodiek te monitoren. Ook is het belangrijk om in de monitoring zicht hebben op de aard en omvang van leegstand op bedrijventerreinen: courant, niet-courant, het economisch presteren van de terreinen (denk in termen van werkgelegenheid, aantal vestigingen, dynamiek, waardeontwikkeling, investeringen) en waar herontwikkelingsplekken (of transformatieplekken) zijn of ontstaan.

Mogelijk is ook intensiever ruimtegebruik voor gevestigde bedrijven een optie. Op dit moment is de FSI op De Vlonder en Venhorst laag (beide < 50%). Bestaande bedrijfslocaties, restruimten en eventuele strategische reserves kunnen mogelijk een deel van de ruimtevrage accommoderen. De mogelijkheden voor en bereidheid tot intensiever ruimtegebruik zijn niet verder onderzocht maar dit kan kansrijk zijn. Aanvullend onderzoek kan dit voor u in beeld brengen. Daarbij kan er ook gekeken worden naar een drietal elementen:

1. In welke deelgebieden is de floor space index (FSI) laag?
2. In welke deelgebieden is grootschalige leegstand beschikbaar of zijn 'rest-'ruimten (bijvoorbeeld in de vorm van groenstroken, grootschalig parkeerterrein, buitenopslag, et cetera)?

3. In welke deelgebieden worden maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage niet (optimaal) benut?

Intensivering is vaak moeilijk door de overheid te sturen als het om private kavels gaat. Het moet in beginsel zelf opgepakt worden door gebruikers en eigenaren van bedrijfstvastgoed. Wel kan de overheid intensivering aanjagen en bedrijven helpen bij het in kaart brengen van de planologische mogelijkheden. Doorgaans kan tot en met een maximaal ambitieniveau circa 5-10% ruimtewinst geboekt worden op een regulier-gemengde locatie. Dit is vanzelfsprekend lastiger op locaties met monofunctioneel vastgoed (logistiek en industrie), omdat deze functies zich moeilijk lenen voor stapelen en hier ook buitenruimte nodig is voor de bedrijfsvoering. Intensief ruimtegebruik op bestaande terreinen kan een belangrijke randvoorwaarde zijn voor een sterke onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) bij eventuele uitbreidingsplannen. Overigens vinden we het huidige ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen grotendeels passen bij het type gebruik, waardoor grote ruimtewinst door herstructurering niet aannemelijk is.

2.4 Maatwerk kunnen leveren in regionale programmering belangrijk

Op regionale schaal wordt een nieuwe programmering voor bedrijventerreinen opgesteld. Het is belangrijk dat in de nieuwe programmering ruimte is voor maatwerk. We raden aan om goed in de gaten te houden wat in regionaal verband wordt afgesproken. We adviseren u om het lokale/regionale marktbeeld en de uitgifte van kavels goed te monitoren de aankomende periode. In tijden van hoogconjunctuur kan het aanbod snel opdrogen. Voor bedrijven die lokaal gevestigd zijn en essentieel zijn om te behouden voor de lokale economische structuur, is het belangrijk om oog te hebben voor wensen op gemeente- of zelfs kernniveau.

Een optie is het hanteren van een 'lokaal maatwerk'-potje: regionale afspraken om – binnen de vraag/aanbodconfrontatie – een aantal hectares aan te houden voor lokale maatwerkoplossingen voor bedrijven die echt niet kunnen/willen verplaatsen. Dit alles helpt om de regionale samenwerking verder te professionaliseren en biedt een goede basis voor de Ladderonderbouwing van individuele plannen.

3 Vraag & aanbod bedrijventerrein

3.1 Toekomstige kwantitatieve vraag

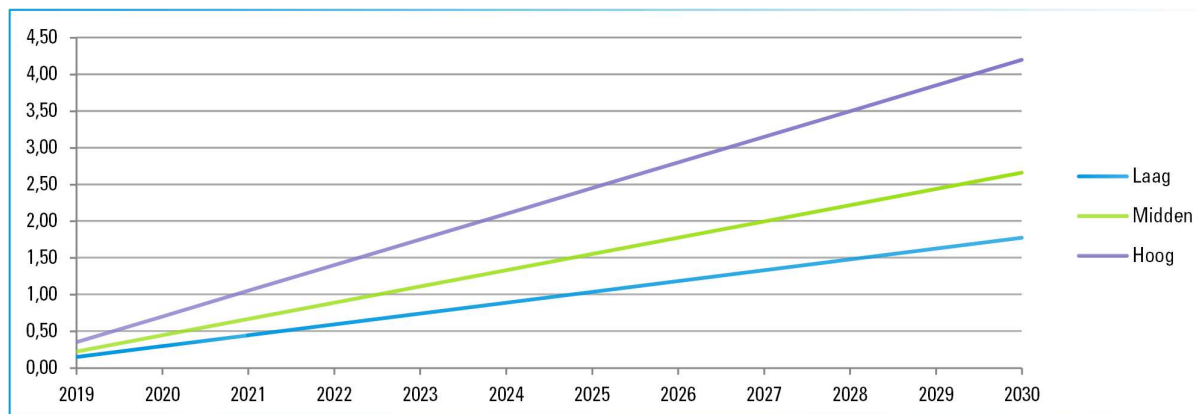
Om de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in gemeente Boekel te bepalen maken we een lokale vertaling van de provinciale/regionale vraagraming. In de bijlage staat een berekening van het geschatte marktaandeel van Boekel en meer achtergrond.

We maken steeds onderscheid tussen uitbreidingsvraag en vervangingsvraag. Zie voor nadere toelichting op deze begrippen ook figuur 5 in de bijlage.

Uitbreidingsvraag gemeente Boekel in periode 2019 tot en met 2030 tussen 1,8 en 4,2 hectare

Voor de periode 2019 tot en met 2030 verwachten we voor de gemeente Boekel een uitbreidingsvraag van 1,8 tot 4,2 hectare in het lage en hoge scenario. Deze vraagraming is gebaseerd op een actuele vertaling van de recente provinciale prognose. De kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen per jaar komt naar verwachting uit op 0,15 hectare (laag scenario) en 0,35 hectare (hoog scenario).

Figuur 1: Prognose vraag naar bedrijventerreinen voor gemeente Boekel (periode 2019 t/m 2030)



Bron: Provincie Noord-Brabant (2018), bewerking Stec Groep (2019)

Het hoog scenario vinden we het minst realistisch voor de gemeente Boekel, aangezien dit scenario uitgaat van een sterke ruimtevrage bij grootschalige (> circa 5 hectare) bedrijven in industrie en logistiek. Boekel heeft weinig tot geen aantrekkingskracht voor deze grotere regionale bedrijven. We gaan daarom uit van een bandbreedte tussen het 'laagscenario' en 'middenscenario'. De kwantitatieve ruimtevrage bedraagt in dat geval circa 0,17 tot 0,26 hectare per jaar. De totale vrage naar bedrijventerreinen in de periode 2019 tot en met 2030 (12 jaar) bedraagt in een bandbreedte tussen de 2,0 hectare en 3,1 hectare netto (indicatief).

Historische gronduitgifte: gemiddeld 0,33 hectare per jaar uitgegeven over de laatste 10 jaar

De uitgifte van gronden op bedrijventerreinen sinds 2006 laat behoorlijke pieken en dalen zien. Er zijn nauwelijks jaren waarin er geen bedrijfsgrond is uitgegeven. Hoewel het soms ook maar over 1.000 m² per jaar gaat. In totaal is de laatste 13 jaar 6,5 hectare uitgegeven. Kijken we naar de laatste tien jaar dan gaat het om in totaal 3,3 hectare. Gemiddeld per jaar komt dit neer op een gronduitgifte van 0,33 hectare per jaar. In de laatste vijf jaar lag het gemiddelde op 0,1 hectare per jaar. Hiermee stellen we vast dat de gemiddelde uitgifte de laatste jaren wat afgenomen is. Dit kan natuurlijk ook samenhangen met een afnemend aanbod.

Uitgifte bedrijfsgrond sterk conjunctuurgevoelig

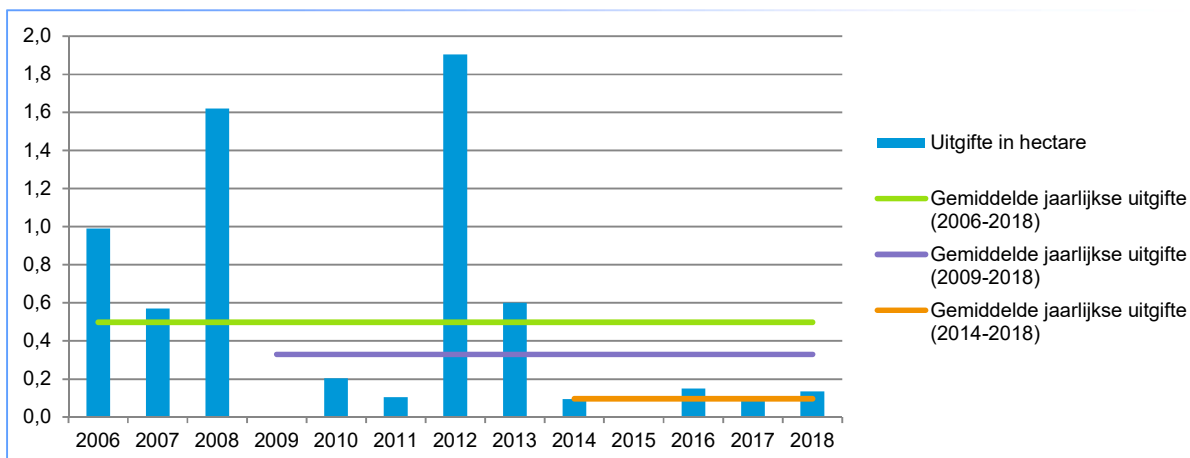
In 2006 tot en met 2008 is gemiddeld gezien vrij veel uitgegeven, gemiddeld 1,1 hectare per jaar. In de jaren 2009 tot en met 2011 valt de uitgifte behoorlijk terug tot slechts 0,1 hectare per jaar. Deze periode valt samen met de start van de economische crisis. Zie onderstaand figuur voor een overzicht van de uitgiftes tussen 2006 en 2018. We hebben ook de gemiddelde jaarlijkse uitgifte voor gemeente Boekel in beeld gebracht:

Groen: laatste 13 jaar (gemiddeld circa 0,5 hectare per jaar)

Paars: laatste 10 jaar (gemiddeld circa 0,33 hectare per jaar)

Oranje: laatste 5 jaar (gemiddeld circa 0,1 hectare per jaar)

Figuur 2: Historische uitgifte in gemeente Boekel (periode 2006 t/m 2018)



Bron: IBIS provincie Noord-Brabant, aanvulling gemeente Boekel (peildatum 1-1-2019)

Modelmatig uitgangspunt van de provinciale prognose is dat de uitbreidingsvraag lineair ontwikkelt (zie figuur 1). In de praktijk zal de vraag zich in altijd over de conjunctuurgolven bewegen: sommige jaren meer dan verwacht, sommige jaren minder. 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 Noordoost-Brabant sterk af (krimp in de scenario's laag en midden). Hierdoor kan het zijn dat er minder ruimte voor bedrijventerreinen nodig is.

In gemeente Boekel is (nog) geen sprake van vervangingsvraag

Er is binnen de gemeente Boekel geen beleidsvoornemen om bestaand bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie (Bron: Structuurvisie gemeente Boekel, 2011). Mocht zich transformatie voordoen, dan heeft dit uiteraard invloed op de ruimtevraag. We noemen dit vervangingsvraag. We houden in deze raming (nog) geen rekening met vervangingsvraag.

VERVANGINGSVRAAG: AFHANKELIJK VAN BELEIDSMATIGE KEUZES

Indien in de komende jaren transformatieplannen actueel worden op bedrijventerreinen in Boekel, waarbij bedrijfsbestemming vervalt en deze een andere functie krijgt, ontstaat er vervangingsvraag. Kortom, de vraagstelling is exclusief beleidsambities.

Ook uitplaatsing of verplaatsing van bedrijvigheid die nu nog niet gevestigd is op een bedrijventerrein (bijvoorbeeld in het buitengebied) kan extra ruimtevraag naar bedrijventerrein betekenen. De gemeente kan inzetten op verplaatsing naar een bedrijventerrein en opheffen van de bedrijfsbestemming op de huidige locatie. In dat geval ontstaat vervangingsvraag en is aanvullende ruimte op bedrijventerreinen nodig. Monitoring is gewenst om deze ruimtevraag vast te stellen. Het gaat dus om transformaties waarbij de bedrijfsbestemming verdwijnt en het vertrekkende bedrijf op een bedrijventerrein gefaciliteerd wordt.

3.2 Toekomstige kwalitatieve vraag

Om een goed beeld te krijgen van de kwalitatieve vraag kijken we onder andere naar het verzorgingsgebied van de Boekelse bedrijventerreinen en de verschijningsvorm (kavels, milieucategorieën en beeldkwaliteit).

Verzorgingsgebied en vraag naar bedrijventerrein is lokaal

De bedrijfsruimtemarkt is voor een groot deel een lokale markt. Uit onderzoek¹ blijkt dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Slechts 5% van alle bedrijven wil over de gemeentegrens verhuizen en zo'n 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging. We hebben de verhuisbewegingen op, naar en van bedrijventerreinen in gemeente Boekel vanaf 2012 geanalyseerd². Sinds 2012 hebben op bedrijventerreinen De Vlonder en Venhorst een vijftal geregistreerde verhuisbewegingen plaatsgevonden, die op één na allemaal binnen de gemeentegrenzen bleven. Verhuisbewegingen vanuit andere gemeenten naar Boekel worden in deze registratie niet waargenomen. De markt voor bedrijventerreinen in Boekel is daarmee (zeer) lokaal georiënteerd. We verwachten eenzelfde beeld richting de toekomst.

We zien verder twee nieuw opgerichte bedrijven (Voertuig Taxaties BV op De Vlonder en AFL Groep op Venhorst). Het gaat om nieuwe bedrijfsvestigingen van lokale ondernemers.

BOEKEL IN VERGELIJKING MET ANDERE GEMEENTEN IN REGIO NOORD-OOST BRABANT

In gemeente Boekel waren in 2017 circa 460 mensen werkzaam op een bedrijventerrein (LISA, 2018; werkgelegenheidscijfers 2017). Veruit de grootste groepen zijn actief binnen de industrie (circa 240 banen) en de groothandel (circa 75 banen), gevolgd door de bouw (circa 40 banen). Het aantal banen op een bedrijventerrein vormt in 2017 zo'n 12% van het totaal aantal banen in de gemeente Boekel. Als we dit percentage vergelijken met andere gemeenten in de regio Noordoost-Brabant, valt op dat er een tweedeling in gemeenten kan worden gemaakt. Er zijn gemeenten met een relatief hoog percentage banen op bedrijventerreinen binnen de totale werkgelegenheid. Maar er zijn ook gemeenten waarbij het gaat om een relatief laag percentage. Landelijk ligt het aantal banen op bedrijventerreinen in een gemeente gemiddeld tussen de 30-35%.

De gemeenten Uden (circa 37%), Boxmeer (circa 40%), Meierijstad (circa 50%) en Cuijk (circa 55%) hebben een relatief hoog percentage banen op bedrijventerreinen als aandeel binnen de totale werkgelegenheid. Anderzijds zijn er ook gemeenten vergelijkbaar met Boekel, zoals Sint Anthonis, Grave en Landerd met percentages van respectievelijk 10, 12 en 15,5%. Grotere kernen als Boxmeer, Veghel, Cuijk hebben een regio-verzorgende functie en huisvesten naast lokaal gebonden midden- en kleinbedrijf (MKB) ook grootschalige (sub)regionale bedrijven. De gunstige ligging aan de snelweg is voor deze groep bedrijven een primaire locatiefactor. Het MKB heeft daarentegen vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Ook zachte locatiefactoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente zijn van belang. Gemeente Boekel vooral interessant als vestigingsplaats voor deze groep lokale (tot sterk kerngebonden) bedrijven.

Merendeel vraag is (functioneel tot) modern-gemengd bedrijventerrein

De bedrijventerreinvraag in Boekel laat zich kwalitatief het beste onderscheiden naar verschijningsvorm. De uitstraling van bedrijfspand en locatie is een belangrijke locatiefactor voor bedrijfsruimtegebruikers, en beeldkwaliteit en uitstraling vormen daarbinnen één van de meest in het oog springende kenmerken van een bedrijventerrein. De verschijningsvorm is in de praktijk één van de meest bruikbare criteria waarmee de vraag naar bedrijfsruimte kan worden ingedeeld. Zo heeft het ene bedrijf een voorkeur voor een mooie zichtlocatie en is bereid te betalen voor uitstraling en presentatie, terwijl het andere bedrijf vooral een

¹ Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam). <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>; CBS, 2013.

² Bron: Vastgoeddata.nl, op basis van Kamer van Koophandel.

functionele bedrijfskavel met dito omgeving wenst. We verwachten in gemeente Boekel vooral vraag naar (functioneel) tot modern gemengd bedrijfstvastgoed.

BEDRIJVENTERREINENVRAAG GAAT VAKER DWARS DOOR 'TRADITIONELE TERREINTYPEN' HEEN

Door de verdergaande fragmentatie van de productieketen en toenemende verwevenheid tussen verschillende sectoren en bedrijven in de economie, gaat de vraag naar bedrijventerreinen steeds meer dwars door 'traditionele' terreintypen heen. Het verschil tussen sectoren wordt diffuser. Zo wordt het onderscheid tussen logistiek en productie minder duidelijk (bijvoorbeeld assemblage in distributiecentra). Productiebedrijven hebben vaker (kantoorachtige) activiteiten als R&D, engineering of kwaliteitscontroles in huis. Hierdoor is het lastiger om individuele locaties 'sec' te segmenteren naar bijvoorbeeld type sector, milieucategorie of uitstraling/verschijningsvorm. De omvang van de kavels en ligging worden daarentegen steeds belangrijker.

We gaan in de tabel in op kwalitatieve aspecten op basis van verschijningsvorm: kenmerken, doelgroepen en milieucategorie. Onze inschatting van de vraag per segment is gebaseerd op het huidige areaal bedrijventerrein in de gemeente Boekel en bureauexpertise.

Tabel 1: Kenmerken typologie naar verschijningsvorm bedrijventerrein

	1e klas bedrijvenpark / hoogwaardig	Modern-gemengd bedrijventerrein	Functioneel bedrijventerrein
Kenmerken	Bedrijfsruimtegebruikers met hoog % kantoorvloer of R&D-ruimte, showrooms, soms in combinatie met perifere detailhandel (PDV). Locatie is qua uitstraling vergelijkbaar met kantoorlocaties.	Brede mix van bedrijfssectoren en activiteiten. Daarmee het gros van de bedrijfsruimtemarkt. De uitstraling van het terrein is gemiddeld tot goed, het vastgoed heeft duidelijk een functioneel karakter.	Reparatie/onderhoud, handel, maar ook recycling en zware industrie (hogere milieucategorieën; HMC). Puur functionele uitstraling. Er is zodoende weinig aandacht voor kwaliteit en uitstraling van het terrein en de gebouwen.
Doelgroepen	Hoogwaardige vestigers (vaak met behoefte aan zichtlocatie), meestal een relatief hoog % kantoorvloer of R&D-ruimte.	MKB bedrijven in sectoren zoals groothandel en logistiek, reparatie en onderhoud, (maak)industrie en bouw en productie.	MKB voor de lokale markt (vooral reparatie, recycling en productie) of de bovenlokale tot regionale markt (zwaardere industrie).
Milieucategorie	Voornameelijk 1 en 2	Over het algemeen 2-3	Voornameelijk 2-5
Marktaandeel	Circa 5% van de vraag	Circa 75-80% van de vraag	Circa 15-20% van de vraag
Voorbeelden Boekel	Komt incidentieel voor, zoals het pand van Kentekenloket (adres: De Vlonder 6)	Het overgrote deel van terreinen De Vlonder (Boekel) en Venhorst	De overige kavels/panden op de bedrijventerreinen De Vlonder (Boekel) en Venhorst
Impressie			

Bron: Stec Groep (2019)

De in de tabel beschreven indeling van typologieën zal in de praktijk vaak in elkaar overlopen. Met name op bestaande bedrijventerreinen, waarop feitelijk circa 90% van de toekomstige vraagdynamiek zal afspelen. De indeling helpt vooral bij het positioneren en versterken van bestaande terreinen en het vraaggericht ontwikkelen (doelgroepen, ligging, kwalitatieve kenmerken) van eventueel nieuw terrein. De bedrijventerreinen in Boekel huisvesten vooral reguliere lokale bedrijfsruimtegebruikers. Ook wel het midden- en kleinbedrijf (MKB). Het gaat vooral om MKB-bedrijven in sectoren als groothandel en logistiek, reparatie en onderhoud, (maak)industrie en bouw en productie. Het merendeel van deze bedrijven heeft behoefte aan een net maar functioneel pand. Aspecten als functionaliteit en kosten (prijs-kwaliteit) zijn hierbij belangrijk. Een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling (bijvoorbeeld zichtlocatie) kunnen meespelen in de locatiekeuze, maar zijn in dat opzicht voor het gros van deze bedrijven van secundair belang. Het zijn

over het algemeen bedrijven in de dienstverlenende en consumentgerichte sectoren die meer waarde hechten aan de uitstraling van pand, kavel en omgeving.

3.3 Aanbod in gemeente Boekel

Hieronder wordt het aanbod bedrijventerrein in gemeente Boekel inzichtelijk gemaakt op basis van uitgifbare bedrijfskavels (harde plancapaciteit, met een onherroepelijk bestemmingsplan). We kijken naar beschikbaar aanbod in bestaand vastgoed. Tot slot inventariseren we de zachte plancapaciteit.

Circa 1,2 hectare (formeel) hard planaanbod bedrijventerrein in de gemeente Boekel

In onderstaande tabel is het (beschikbaar) planaanbod per 1 januari 2019 weergegeven. In totaal gaat het om circa 1,2 hectare, waarvan circa 0,4 hectare particulier aanbod. Op De Vlonder (fase 3) is circa 0,5 hectare uitgifbaar en op Venhorst (fase 1) 0,7 hectare. Volgens IBIS is op de Vlonder ook nog 0,8 hectare privaats uitgifbaar, maar deze kavel is in gebruik als bomenkwekerij. Volgens u zijn er geen signalen dat dit bedrijf de kavel te koop aanbiedt. We rekenen deze 0,8 hectare daarom niet mee in het aanbod. Daarnaast geeft u aan dat u met een partij in gesprek bent om de laatste kavel op De Vlonder te verkopen. U verwacht dat dit nog dit jaar zal gebeuren. Als deze kavel wordt verkocht neemt het aanbod af tot 0,7 hectare. De 0,4 hectare particulier aanbod is als strategische reserve in eigendom van het naastgelegen bedrijf (Andusta). Hoewel dit aanbod in principe in een deel van de modelmatig geraamde ruimte vraag kan voorzien, is het dus niet vrij beschikbaar om de ruimte vraag van bijvoorbeeld Boekelse bedrijven te laten landen. We nemen het aanbod dus wel mee in de vraag-aanbodconfrontatie, maar nadrukkelijk met deze opmerking erbij.

De uitgifbare kavels zijn bedoeld voor kleinschalige/lokale bedrijvigheid met een modern-gemengd profiel. De maximale kavelomvang van de gemeentelijke kavels is circa 2.500 m². Op Venhorst zijn de kavels nog iets kleiner. Maximale bouwhoogte (9/10 meter) en milieucategorie (2 tot maximaal 3.2) zijn passend voor de beoogde doelgroep.

Tabel 2: Hard planaanbod gemeente Boekel

Bedrijventerrein	Verschijningsvorm	Doelgroep	Milieucategorie	Kavelgrootte	Beschikbaar aanbod
De Vlonder (fase 3), zie figuur 3	Modern-gemengd tot functioneel	Kleinschalig/ lokaal	Gemeentelijk: K08: t/m cat. 3.1 K09: t/m cat. 3.1 Particulier: Cat. 2	Gemeentelijk: K08: 2.544 m ² K09: 2.180 m ² ³	0,5 ha (gemeente) ⁴
Venhorst (fase 1), zie figuur 4	Modern-gemengd tot functioneel	Kleinschalig/ lokaal	Gemeentelijk: K02: t/m cat. 3.2 K09: t/m cat. 3.1 Particulier: K06: t/m cat. 3.2	Gemeentelijk: K02: 1.161 m ² K09: 1.939 m ² Particulier: K06: 4.358 m ²	0,3 ha (gemeente) ⁵
Totaal hard aanbod					0,8 hectare ⁶

Bron: gemeente Boekel (peildatum juli 2019), in lijn met IBIS (2019); bewerking Stec Groep, 2019

REGISTRATIE AANBOD IN IBIS

Voor een eventuele Ladderonderbouwing kan het van belang zijn een correcte registratie van het aanbod te hebben in IBIS. Advies: stem met de provincie af dat de 0,8 hectare particulier aanbod op de Vlonder in IBIS als uitgegeven wordt geregistreerd.

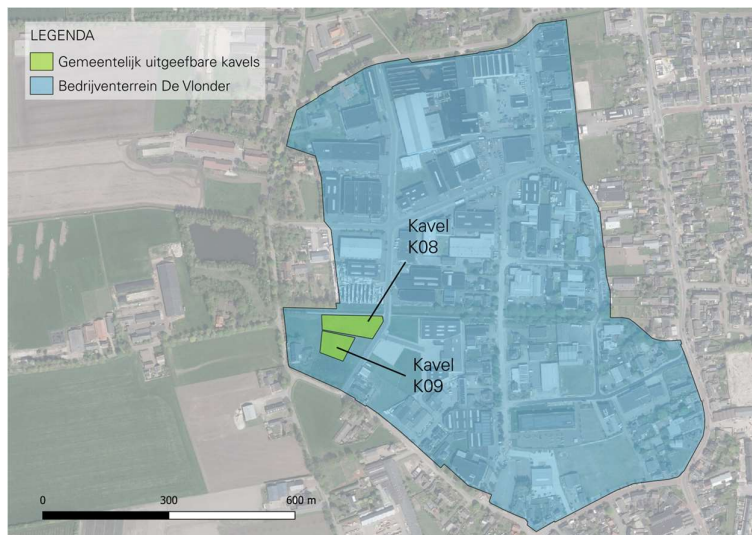
³ Reeds in optie (reservering)

⁴ Volgens IBIS is nog 0,8 hectare privaats uitgifbaar. Volgens de gemeente is deze kavel in gebruik bij een bomenkweker. Deze kavel wordt hier niet tot het aanbod gerekend.

⁵ En 0,4 hectare particulier bezig (strategische reserve Andusta). Bij een eventuele Ladderonderbouwing zal deze kavel tot het aanbod moeten worden gerekend, zo taxeren we,

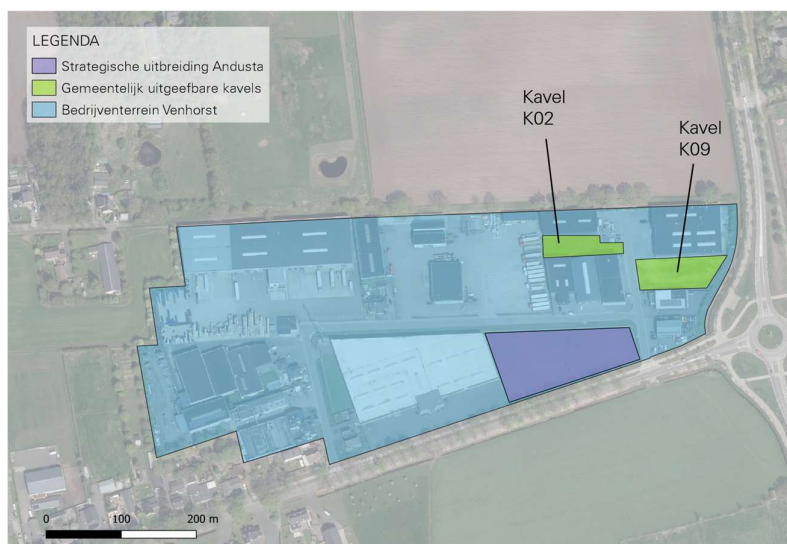
⁶ 1,2 hectare inclusief 0,4 hectare particulier bezig/strategische reserve op Venhorst

Figuur 3: Bedrijventerrein De Vlonder (en uitgifbare kavels)



Bron: IBIS; gemeente Boekel (2019); Bewerking Stec Groep, 2019

Figuur 4: Bedrijventerrein Venhorst (en uitgifbare kavels)



Bron: IBIS; gemeente Boekel (2019); Bewerking Stec Groep, 2019

BIJZONDER AANBOD: WOONWERK-KAVELS OP 'DE DRIEDAAGSE' (BOEKEL)

'De Driedaagse' in Boekel voorziet in een ontwikkeling van een woon-werklandschap. Het betreft specifiek planaanbod, waarop woon-werkkavels met een perceelomvang van minimaal 1.000 m² kunnen worden gerealiseerd. Medio 2019 is in het plangebied circa 12.000 uitgeefbaar aanbod met maximaal milieucategorie 2). Een groot deel is onder optie, zo geeft u aan. U verwacht dit jaar circa 5.000 m² te verkopen. Het gaat vooral om startende ondernemers/zelfstandigen. De verkaveling hiervan is flexibel en afhankelijk van de daadwerkelijke aanvragen.

In de recente provinciale/regionale vraagprognose naar bedrijventerrein (bedrijfsruimte) is de vraag naar woonwerkunits niet opgenomen. Locatie De Driedaagse is ook niet opgenomen in het landelijke integrale bedrijventerrein informatie systeem (IBIS) als formeel bedrijventerrein en daardoor geen onderdeel van de parameters waarop de prognose wordt gemaakt. Desalniettemin kan het aanbod wel concurreren met regulier bedrijventerreinaanbod (vooral op De Vlonder), vanwege ligging in de kern Boekel en doelgroep.

Het verzorgingsgebied van De Driedaagse is primair lokaal. De vraag naar woonwerkunits is afkomstig vanuit lokale ondernemers die aan huis werken en zich op een formele woonwerklocatie willen vestigen, zo taxeren we. Conform het gemeentelijk beleid, is een combinatie van wonen en werken niet mogelijk in reguliere woongebieden of op een van de twee bedrijventerreinen (uitgezonderd situaties waarin dat al mogelijk was). In die zin concurreert de locatie dus niet (meer) met het planaanbod. Naar verwachting zijn er wel relaties met de bestaande vastgoedvoorraad, maar voor in deze quickscan nemen we het aanbod op 'De Driedaagse' niet mee in de vraag-aanbod confrontatie.

Huidig aanbod aan bedrijfsruimte ligt op gezond frictieniveau

We stellen vast dat het aanbod aan vastgoed op bedrijventerrein in de gemeente beperkt is. Volgens Funda in Business worden op De Vlonder momenteel twee bedrijfspanden en een woonwerkpand aangeboden. In totaal komt dit neer op ruim 1.500 m². Op een totale vastgoedvoorraad van circa 87.200 m² (Vastgoeddata, 2019) betekent dit een leegstandspercentage van circa 1,7%. Voor Venhorst gaat het om één bedrijfspand met bedrijfswoning van 2.700 m² in totaal. Op een totale oppervlakte van circa 28.300 m² voor het hele terrein betekent dit een leegstand van 9,5%, met de kanttekening dat het in dit geval gaat om één relatief groot pand. Hoewel het object een courante uitstraling heeft, spreekt deze wel een specifieke doelgroep aan (bedrijfscomplex met kantoorruimte, opslaghal, bedrijfshallen en bedrijfswoning). Op basis van de huidige informatie kunnen we concluderen dat de leegstand op gemeenteniveau momenteel onder frictieniveau (circa 5-6%) ligt.

Voor nu zien we kwantitatief geen problemen om in de vraag naar bedrijfsruimte te voorzien, aangezien er op beide terreinen nog kavels beschikbaar zijn. Echter, een leegstandspercentage ruim onder frictieniveau zoals op De Vlonder (of op Venhorst waar naast het aanbod in één pand verder helemaal geen aanbod is op dit moment) kan op termijn een bedreiging vormen voor een gezonde markt. Enige schuifruimte op de bedrijfsruimtemarkt is namelijk gewenst. Als een nieuw bedrijf zich wil vestigen, dan is daarvoor ruimte nodig. En deze ruimtewens sluit lang niet altijd naadloos aan op de verhuizing van een ander bedrijf. Er is dus ruimte nodig om de frictie tussen het ruimtegebruik van de bedrijven die vertrekken en de nieuwe vestigers op te kunnen vangen. Monitoring van de leegstand is zinvol en belangrijk om een eventueel tekort aan bedrijfshuisvesting tijdig te signaleren.

ONGEZONDE LEEGSTAND REDEN VOOR AANVULLENDE RUIMTEVRAAG

De huidige leegstand in gemeente Boekel (peildatum 1 juli 2019) op bedrijventerreinen is circa 3,5%. Het gaat om een momentopname. Dat is onder een gezond frictieniveau van circa 5-6%. Bedrijven met een acute ruimtebehoefte of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben enige schuifruimte nodig binnen de bestaande vastgoedmarkt. Wanneer de leegstand over een langere periode onder een gezond niveau is heeft dit ongewenste effecten heeft voor het goed functioneren van de vastgoedmarkt.

Rekensom: momenteel is er circa 4.200 m² leegstand (3,5%). Wenselijk is een leegstandsniveau van circa 5-6%. Kortom, 1,5% procentpunt hoger dan nu het geval is. Dit is circa 1.600 m² vastgoed. Doen we dit maal een *Floor Space Index* (FSI) van 0,50 dan komen we op een aanvullende ruimtevrage van bijna ruim 3.000 m² kaveloppervlakte. Ofwel 0,3 hectare. Kortom, belangrijk om de leegstand op meerdere momenten te monitoren. Niet alleen in omvang, maar ook de courantheid (gebruiksmogelijkheden).

Intensiveringsmogelijkheden op De Vlonder en Venhorst

Mogelijk kan er ruimtewinst behaald kunnen worden door het beter benutten van de bestaande ruimtes. In onderstaande tabel hebben we tweetal indicatoren gebruikt die de huidige intensiteit van het ruimtegebruik weergeven.

Tabel 3: Indicatoren intensiteit ruimtegebruik

	De Vlonder	Venhorst
Bruto / netto verhouding	0,80	0,79
Floor Space Index (FSI)	39%	45%

Bron: IBIS Provincie Noord Brabant; BAG.

De bruto-netto verhouding voor beide terreinen is relatief hoog: er is veel uitgegeven/uitgeefbaar gebied ten opzichte van openbaar gebied, wegen en groen. Op basis van de *Floor Space Index* (de verhouding tussen vloeroppervlak en gebruiksoppervlak), verwachten we dat er op de terreinen nog wel ruimtewinst te behalen is op de bestaande kavels. De FSI ligt onder de 50%. Landelijk zien we een FSI van 50 tot 60% op een modern gemengd bedrijventerrein. De lage FSI is wel te verklaren op basis van het type bedrijvigheid op de bedrijventerreinen (zoals een aantal grote ruimte-extensieve bedrijven met enkellaagse panden). Bedrijven in industrie en bouw hebben relatief veel ruimte nodig voor buitenopslag, manoeuvreerruimte et cetera. Er is maar zeer weinig kantoorachtige bedrijvigheid (laag aandeel werkgelegenheid consumenten- en zakelijke diensten) op de bedrijventerreinen in Boekel. Terwijl juist dat soort bedrijven de gemiddelde FSI zou kunnen verhogen.

Intensiever ruimtegebruik van bestaande kavels kan een goede manier zijn om een deel van de ruimtebehoefte op te vangen. Kijkend naar de situatie in Boekel vinden we op dit moment het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen passend bij het type bedrijvigheid. We adviseren u zeker om intensief ruimtegebruik te stimuleren. Op dit moment is echter geen substantiële ruimtewinst te boeken, zo taxeren we.

Nog geen zachte plannen opgenomen in structuurvisie of regionale afspraken

Uit de meest recente structuurvisie van de gemeente Boekel blijkt dat er geen toekomstige plannen zijn voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen (Bron: Structuurvisie gemeente Boekel, 2011). Men noemt dit ook wel 'zachte plannen'. Dergelijke toekomstige uitbreidingsplannen zijn vaak opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie en kunnen bij ontwikkeling ruimte bieden aan bedrijven. In de structuurvisie van Boekel staat beschreven dat het beleid vooral gericht is op beheer en intensivering van de bestaande terreinen. U denkt wel na over uitbreiding van bedrijventerrein de Vlonder. De aanleg van de randweg en de noodzakelijke grondaankopen bieden de mogelijkheid om circa 6 hectare netto terrein te ontwikkelen. Deze ontwikkeling moet in de regio nog afgestemd worden.

3.4 Vraag-aanbod confrontatie

Aanbod kan snel afnemen; bovendien vooral gelegen op Venhorst

Als we het harde planaanbod confronteren met de geraamde vraag op basis van de provinciale prognoses (volgens het lage scenario is dit 2,0 hectare en volgens het middenscenario 3,1 hectare in de periode 2019 tot en met 2030) dan komen we tot een ruimtebehoefte van maximaal 0,8 (laag scenario) tot 1,9 (middenscenario) hectare (zie tabel 4).

Tabel 4: Confrontatie van vraag en aanbod

Confrontatie	'Laagscenario'	'Middenscenario'
Totale uitbreidingsvraag Boekel 2019 t/m 2030	2,0 hectare	3,1 hectare
Totale aanbod in Boekel	0,8 hectare ⁷	0,8 hectare ⁸
Behoefte tot en met 2030: vraag minus aanbod	1,2 hectare	2,3 hectare

Bron: Stec Groep, 2019

Strikt genomen komen we dus op bovenstaande behoefte. We merken daarbij echter nadrukkelijk op:

- U verwacht nog dit jaar 0,5 hectare te verkopen op De Vlonder.
- Als die verkoop plaatsvindt, is al het nog resterende aanbod gelegen op Venhorst.
- Op Venhorst resteert een aanbod van 0,7 hectare, waarvan 0,4 hectare strategische reserve van een daar gevestigd bedrijf. Dit is zodoende niet 'op de markt' voor uitbreidingsruimte van andere bedrijven.
- De huidige bedrijfsruimtegebruikers zijn vooral (zeer) lokaal gebonden ondernemers, waardoor het aanbod op Venhorst zeker niet alle ondernemers in Boekel aan zal spreken. Het aanbod op gemeenteniveau is daarom niet per se een match met de geraamde vraag.

Let wel: de geraamde ruimtebehoefte is exclusief vervangingsvraag. Er zijn enkele interessante locaties binnen de bestaande kern die zich mogelijk lenen voor transformatie. De aanleg van de randweg (N605) maakt een uitbreidingslocatie bijvoorbeeld mogelijk geschikt voor verplaatsing van (een van de) tankstations die nu in de kern gelegen zijn. Ook geeft u aan dat er beleidsambitie is om het centrumwinkelgebied te versterken. Verplaatsing van solitaire bedrijvigheid hoort daar ook bij. De bestemming van de locatie van de Boerenbond, zo constateren we, is enkele jaren geleden al gewijzigd van 'bedrijvigheid' naar 'wonen'. U kent geen beleidsvoornemen om bestaand bedrijventerrein te transformeren naar een ander functie, waardoor de bedrijfsfunctie verdwijnt. We ramen op dit moment geen concrete vervangingsvraag, maar signaleren wel nadrukkelijk dat er vervangingsvraag kan ontstaan binnen enkele jaren. Voor de genoemde locaties zou het indicatief om circa 1 hectare kunnen gaan. Voor een Ladderonderbouwing zullen deze initiatieven met concrete interesse moeten worden onderbouwd, zo taxeren we. Ten tijde van deze quickscan wordt daarom geen aanvullende concrete vervangingsvraag geraamd op basis van bovengenoemde mogelijke transformatielocaties of beleidsambities.

Bovenstaande confrontatie van vraag en aanbod is op gemeenteniveau. Bedrijven met een uitbreidings- of verplaatsingswens kunnen ook over gemeentegrenzen heen kijken. Een (Ladderproof) behoefte-raming moet altijd worden gemaakt op het niveau van de relevante marktregio. Daarin moeten ook vraag en aanbod buiten Boekel worden betrokken. Immers: aanbod (zowel in bestaand vastgoed als uitgeefbare kavels) in een buurgemeente kan ook voorzien in de ruimtebehoefte van een nu in Boekel gevestigd bedrijf. In de Laddersystematiek moet dat als uitgangspunt worden genomen. We verwachten echter wel dat de markt zeer lokaal is, en Boekel dus naar verwachting de relevante marktregio is. Nadere analyse moet dat aantonen

3.5 Conclusies

In Boekel de komende jaren vooral vraag naar modern-gemengd/functioneel bedrijventerrein

Op basis van de voorgaande analyse concluderen wij dat in de gemeente Boekel een uitbreidingsvraag is van circa 2,0 tot 3,1 hectare naar met name modern-gemengd bedrijventerrein. We gaan voor de verdere berekening nu uit van een aanbod van circa 0,8 hectare. Dit leidt tot een behoefte van circa 1,2 tot 2,3 hectare. We taxeren dat voor een Ladderonderbouwing met een aanbod van 1,2 hectare gerekend zal moeten worden. De behoefte komt in dat geval uit op circa 0,8 tot 1,9 hectare.

Echter, van het aanbod verwacht u een groot deel (0,5 hectare op de Vlonder) nog dit jaar te verkopen. De behoefte zal bij verkoop van die kavel stijgen tot 1,7 tot 2,8 hectare. Het aanbod dat dan resteert is geheel op Venhorst gelegen. Het is onzeker of dat aanbod in de vraag naar kavels vanuit het Boekelse

⁷ Exclusief 0,4 hectare particulier bezit/strategische reserve op Venhorst

⁸ Exclusief 0,4 hectare particulier bezit/strategische reserve op Venhorst

bedrijfsleven kan voldoen. Als we de 0,3 hectare op Venhorst buiten beschouwing laten stijgt de behoefte naar circa 2,0 tot 3,1 hectare. Daar komen mogelijk nog initiatieven tot transformatie bij. Opgeteld zou dat om circa 1 hectare kunnen gaan. Dit zou in totaal kunnen leiden tot een behoefte van circa 3 tot 4,1 hectare tot 2030.

In bestaand vastgoed zijn weinig mogelijkheden

De leegstand van bedrijfspanden op uw terreinen is laag. Veel vraag zal zich daarom vertalen in nieuwe uitgeefbare kavels, zo verwachten we. Op dit moment zijn bouwkosten echter hoog, waardoor veel bedrijven een uitbreiding met nieuwbouw uitstellen. We vinden het niet onlogisch de vraagruimte op te hogen vanwege het huidige lage leegstandspercentage. Let wel: leegstand is altijd een momentopname. Als deze toeneemt (bijvoorbeeld door vertrek van een bedrijf) kan deze extra vraag ook weer wegvallen.

Intensiever ruimtegebruik belangrijk, maar lage FSI wel passend voor huidige gebruikers

Door intensivering kan bestaande ruimte mogelijk beter en slimmer benut worden, waardoor de ruimtelijke druk verlaagd wordt. Het gaat bijvoorbeeld om oplossingen als meerlaags bouwen, een beperking van de open buitenruimte of herschikking van kavels, zodat bedrijven ruimte-efficiënter gaan opereren. Hiermee is ruimtewinst te boeken op bestaande bedrijventerreinen. Voor een eventuele Ladderonderbouw is het van belang hier zicht op te hebben. We taxeren op dit moment dat het huidige ruimtegebruik passend is voor het type bedrijven dat er gevestigd is.

3.6 Knoppen om aan te draaien

U denkt erover om een aantal hectare bedrijventerrein te ontwikkelen. Op dit moment volgt uit onze vraag-aanbodconfrontatie dat 'Ladderproof' een behoefte te onderbouwen is van circa 1-2 hectare. We zien diverse 'knoppen om aan te draaien' om zelf te werken aan een zo sterk mogelijke onderbouw van behoefte voor uitbreiding.

Verzilver eventuele opties en onderbouw specifieke ruimtevrage liefst met concrete leads

De snelste manier om de behoefte te verhogen is om het aanbod te verminderen. In onze modelmatige benadering confronteren we de berekende vraag en het huidige geregistreerde aanbod met elkaar. In de praktijk kan het voorkomen dat ruimtevrage een zeer specifieke behoefte hebben (denk aan omvang of vorm van een kavel, bereikbaarheid, nabijheid van afnemers of toeleveranciers, et cetera). Deze vraag hoeft niet altijd aan te sluiten bij het bestaande aanbod. Als een ruimtevrage om aantoonbare redenen niet past binnen het bestaande aanbod, kan dit een onderbouw opleveren voor het toevoegen van uitbreidingsruimte. Een van die redenen kan zijn dat het aanbod dat resteert niet in Boekel zelf gelegen is maar alleen in Venhorst, terwijl ruimtevrage een aantoonbare reden hebben om in Boekel gevestigd te blijven. Bovendien is het aanbod in Venhorst voor een belangrijk deel niet vrij beschikbaar voor andere bedrijven dan de huidige eigenaar (Andusta).

Huiswerk op orde: intensiever ruimtegebruik mogelijk?

Intensief ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen is van belang voor een goede ruimtelijke ordening. Het is een belangrijke randvoorwaarde voor een sterke Ladderonderbouw. Voordat u uitbreiding overweegt is het daarom belangrijk ook visie te hebben op de bestaande voorraad: is intensiever ruimtegebruik mogelijk? Is herstructurering aan de orde en komt daarbij eventueel ook nog ruimte vrij?

Bestaand vastgoed biedt weinig ruimte; mogelijk aanleiding vraagruimte wat op te hogen

Er is weinig tot geen ruimte in bestaand vastgoed op dit moment. De leegstand is met circa 3,5% onder frictieniveau. Bovendien is een groot deel van het aanbod gelegen in één relatief groot pand op bedrijventerrein Venhorst. Mocht dit pand weer van de markt gaan, dan kan het percentage leegstand snel dalen. Vanwege het zeer beperkte aanbod vinden we een extra uitbreidingsvraag tot circa 0,5 hectare niet onrealistisch, hoewel dit uiteraard afhankelijk blijft van het moment. U kunt door zelf leegstand systematisch te monitoren laten zien dat leegstand structureel laag is. Dit kan een reden zijn om iets meer aanbod te creëren dan er vraag is volgens de modelmatige vraagruimte.

Zorg dat aanbod op de Driedaagse niet concurrerend is

De Driedaagse is een locatie voor woon-werkkavels. Deze kavels concurreren daardoor in principe niet met het aanbod op uw bedrijventerreinen. Maar als het mogelijk is om op de Driedaagse ook zelfstandige bedrijfsruimte te huren, ontstaat mogelijk wel concurrentie met bedrijfsruimte op een van de bedrijventerreinen. Wanneer nieuwe gebruikers van de Driedaagse bedrijfsruimte op een van de bedrijventerreinen verlaten kan hierdoor ook het aanbod toenemen. Het is daarom belangrijk om scherp te zijn op wat voor bedrijfsruimte eventuele nieuwe gebruikers van de Driedaagse achterlaten. De Ladder gaat altijd uit van de maximale planologische mogelijkheden, niet van de bedoeling die u met een terrein heeft. U geeft aan dat op dit moment vooral startende ondernemers kavels hebben afgenomen. Op dit moment concurreert de Driedaagse dus niet met het bestaande aanbod van kleinschalig vastgoed op bestaande terreinen, zo leiden we daaruit af.

Schuif deel van de behoeftetoets door: wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

Artikel 3.1.6 Bro maakt het expliciet mogelijk om een deel van de behoeftetoets 'door te schuiven' naar een toekomstig moment. Wel zal bij het moederplan aannemelijk moeten worden gemaakt dat binnen de planperiode de behoefte voor het totale plan waarvoor u een bestemmingsplan maakt, zich kan voordoen.

Bijlage: Vraagraming

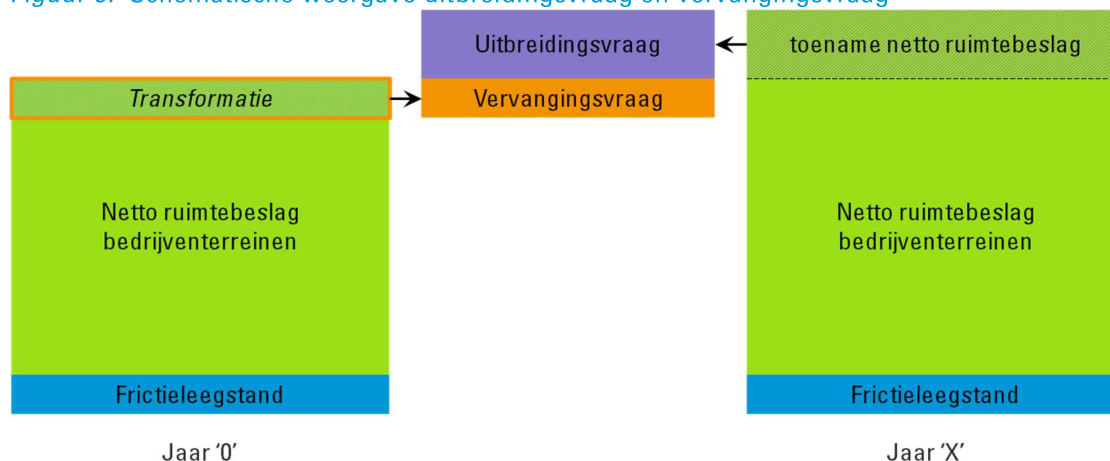
We schetsen de actuele marktvraag voor de periode 2019-2030 naar bedrijventerreinen in de gemeente Boekel. Hiervoor maken we gebruik van de vastgestelde vraagramingen van de provincie Noord-Brabant. De provincie werkt samen met de vier Brabantse regio's (RRO-gebieden: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant) aan een gezonde bedrijventerreinenmarkt. De provincie stelt (tenminste) een keer per bestuursperiode een prognose op voor bedrijventerreinen.

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.

Figuur 5: Schematische weergave uitbreidingsvraag en vervangingsvraag



Bron: Stec Groep (2019)

Vraag naar bedrijventerreinen in regio Noordoost-Brabant

De uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in regio Noordoost-Brabant in de periode 2018-2030 bedraagt tussen de 128 en 303 hectare. Om de geprognostiseerde marktvraag naar bedrijventerreinen in Boekel inzichtelijk te krijgen maken we een *indicatieve geografische verdeling* van de uitbreidingsvraag in regio Noordoost-Brabant naar gemeenteniveau. We ramen de omvang van de vraag (kwantitatief).

Voor gemeente Boekel is regio van Noordoost-Brabant de bestuurlijke regio. Regio Noordoost-Brabant is het schaalniveau waarop regionale bedrijventerreinenafspraken (zoals een programmering) worden gemaakt. Daarin zal ook ruimte zijn voor beleidsambities van individuele gemeenten.

Verdeling op basis van verdeelsleutels

Om wat te kunnen zeggen over de ruimtebehoefte van een individuele gemeente kijken we welk gedeelte van de totale uitbreidingsvraag in de regio Noordoost-Brabant beredeneerd aan de gemeente Boekel valt toe te rekenen. Dit kunnen we voor gemeente Boekel (indicatief) berekenen op basis van een gemiddelde van drie verdeelsleutel, te weten:

Aandeel in de uitgifte bedrijventerrein (netto hectare) in de periode 2008-2017

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

- Aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen (LISA 2017 ⁹)
De indicator geeft een beeld van de economische positie van verschillende gemeenten en regio's op bedrijventerreinen (focusgebied van de behoeftegeraming). Daarmee krijgen gemeenten en regio's met een hogere economische dynamiek op bedrijventerreinen een grotere koek van de vraag toebedeeld.
- Aandeel in de uitgegeven voorraad / areaal bedrijventerrein (netto hectare) per 1-1-2018
Deze indicator geeft een beeld van de economische positie van de gemeente 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)¹⁰.

We kiezen ervoor om bij de indicatieve 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, wordt expliciet gesproken 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 aandeel Boekel in geprognostiseerde uitbreidingsvraag bedraagt circa 1,5-2%

We kunnen bovenstaande vertalen naar de situatie Boekel om een beeld te schetsen van het 'marktaandeel' van de gemeente in de regionale economie. In onderstaande tabel is het aandeel van Boekel ten opzichte de van regio Noordoost-Brabant opgenomen.

Tabel 5: Aandeel gemeente Boekel per indicator

Indicator	Regio Noordoost-Brabant	Gemeente Boekel	Aandeel gemeente Boekel
Uitgifte op bedrijventerreinen in de periode 2008-2017 (in ha)	205,8	4,8	2,3%
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen in 2017 (in banen)	114.920	459	0,4%
Totaal areaal bestaande bedrijventerreinen 1 jan 2019 (in ha)	2668,5	30,8	1,2%

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

De verdeelsleutel met het laagste aandeel van gemeente Boekel in het totaal van regio Noordoost-Brabant bedraagt 0,4% (verdeelsleutel werkgelegenheid op bedrijventerreinen in 2017). Het hoogste aandeel bedraagt 2,3% (verdeelsleutel uitgifte op bedrijventerreinen in de periode 2008-2017). Het gemiddelde aandeel van Boekel bedraagt circa 1,3%. De gerealiseerde uitgifte in gemeente Boekel was aanzienlijk hoger. Dit betekent indirect dat het aantal banen op bedrijventerreinen in de periode na 2017 enigszins zal toenemen, zo verwachten we. Verreweg het laagste percentage is dat van het aantal banen. Voor een kleine gemeente, met weinig grote bedrijven en amper kantoorachtige bedrijvigheid is het niet verrassend dat dit percentage zo laag is. De sectoren industrie, handel en bouw zijn samen goed voor circa 80% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen (zie ook kader hierna). Dit zijn sectoren met relatief weinig werkgelegenheid per hectare. Uitgiftes en areaal vinden we voor Boekel daarom betere indicatoren voor de juiste 'verdeelsleutels'. Dit samen geeft ons voldoende houvast om uit te gaan van een toekomstig 'marktaandeel' van circa 1,5-2%.

⁹ LISA is een databestand met gegevens over alle vestigingen in Nederland waar betaald werk wordt verricht.

¹⁰ CBS (2013). <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

VERDEELSLEUTEL WERKGELEGENHEID OP BEDRIJVENTERREINEN RELATIEF LAAG

Wanneer we kijken naar werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente Boekel valt op dat het gaat om een relatief laag aantal banen. In 2017 zijn er binnen de gemeentegrenzen circa 460 mensen werkzaam op een bedrijventerrein (LISA, 2018). Veruit de grootste groepen zijn actief binnen de industrie (circa 240 banen) en de groothandel (circa 75 banen), gevolgd door de bouw (circa 40 banen). Het aantal banen op een bedrijventerrein vormt daarmee zo'n 12% van het totaal aantal banen in de gemeente.

LET OP: VERDELING MET VERDEELSLEUTELS IS INDICATIEF

We vertalen de regionale behoefteprognose naar een marktaandeel voor Boekel. We passen bovenstaande verdeelsleutels toe op de totale regionale uitbreidingsvraag in Noordoost-Brabant. Binnen die totale netto uitbreidingsvraag zijn er sectoren die sterk groeien (zoals logistiek & groothandel en industrie) en sectoren die minder sterk groeien. In een laag scenario zijn er zelfs sectoren waarvan de ruimtevraag afneemt (bijvoorbeeld ICT, zakelijke en overige dienstverlening). In deze vertaling van de regionale behoefteprognose voor Boekel is hiermee geen rekening gehouden. Onderstaande conclusies over de hoogte van de ruimtevraag moeten dan ook zo worden geïnterpreteerd.

Ruimtevraag Boekel tussen 2,2 tot 3,4 hectare realistisch in periode 2019-2030

Voor de geraamde ruimtevraag in provincie Noord-Brabant en regio Noordoost-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.

We hanteren de berekende 1,5-2% als het 'marktaandeel' dat gemeente Boekel heeft in de geraamde uitbreidingsvraag binnen regio Noordoost-Brabant. Zie onderstaande tabel. We rekenen voor de leesbaarheid met 1,75%.

Tabel 6: Aandeel Boekel in geprognostiseerde uitbreidingsvraag op basis van drie scenario's 2018-2030

	Gemeente Boekel (scenario laag)	Gemeente Boekel (scenario midden)	Gemeente Boekel (scenario hoog)
Aandeel in uitbreidingsvraag regio Noordoost-Brabant 2018 t/m 2030	1,75% * 128 ha = circa 2,2 ha	1,75% * 192 = circa 3,4 ha	1,75% * 303 = circa 5,3 ha

Bron: Stec Groep (2018)

De verwachte ruimtevraag voor gemeente Boekel komt daarmee op minimaal 2,2 tot maximaal 5,3 hectare in de periode 2018 tot en met 2030 (13 jaar). In Boekel is (nog) geen sprake van vervangingsvraag. Voor een actueel beeld van de vraag naar bedrijventerrein vertalen we dit naar de periode 2019 tot en met 2030 (12 jaar). Dan resteert circa 2,0 tot 4,9 hectare (scenario's laag en hoog).

Voor de periode 2019 t/m 2030 berekenen we een vraag tussen circa 2,0 en 3,1 hectare (*indicatief*) op basis van het 'laag' en 'midden' scenario. Het hoog scenario vinden we het minst realistisch voor de gemeente Boekel, aangezien dit scenario uitgaat van een sterke ruimtevraag bij grootschalige (> circa 5 hectare) bedrijven in industrie en logistiek. Boekel heeft weinig tot geen aantrekkingskracht voor deze grotere regionale bedrijven.

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 vervangingsvraag ontstaat. Ook bij transformatie in het buitengebied of in de kern kan sprake zijn van vervangingsvraag. De voorbeelden zijn in paragraaf 3.5 benoemd.