stec groep

Uitkomsten behoefteonderzoek bedrijventerreinen

Beeldvormende avond



Stec Groep aan gemeenteraad gemeente Meierijstad

Rick Meijerink & Jasper Beekmans

20 mei 2021

stec groep

Uw situatie

- Uitgifte bedrijventerreinen Meierijstad verloopt voorspoedig
- Onderzoek naar de ruimtebehoefte bedrijventerreinen, zodat keuzes gemaakt kunnen worden over de te voeren strategie en verdere (door)ontwikkeling van bedrijventerreinen







stec
groep

Inhoud presentatie

We gaan kort in op:

- Ruimtevraag: I. aantal hectares verwachte uitbreidingsvraag van lokale bedrijven, II. vervangingsvraag door transformatie en III. een inschatting van (boven)regionale vraag
- Aanbod: (1) het uitgeefbaar planaanbod, (2), aanbod in bedrijfsruimte (leegstand) en (3) de potentiële ruimtewinst door zorgvuldig ruimtegebruik/intensivering (herontwikkeling a.d.h.v. BPI-analyse)

Dit leidt tot:

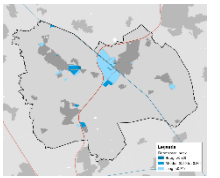
- Strategische keuzes

Praktisch: graag alleen technische of verhelderende vragen tussendoor

stec groep

Behoefteonderzoek

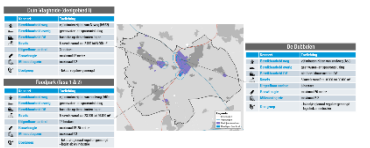
A. Inzicht in uitgangssituatie
- profiel en positie
- ontwikkeling voorraad
- huidig ruimtegebruik, werkgelegenheid



B. Prognose ruimtevraag
- bottom-up ruimtebehoefte online behoeftepeiling
- top-down doorrekening scenario's provinciale behoefteraming



C. Analyse van beschikbaar aanbod
- locatiekwaliteiten bestaand
- ruimte in bestaande voorraad
- overzicht van zachte plannen





Interactief naar advies over ontwikkelstrategie en uitgiftebeleid

stec
groep

Uitkomsten behoefteonderzoek

Uitbreidingsvraag in beeld o.b.v. online behoeftepeiling

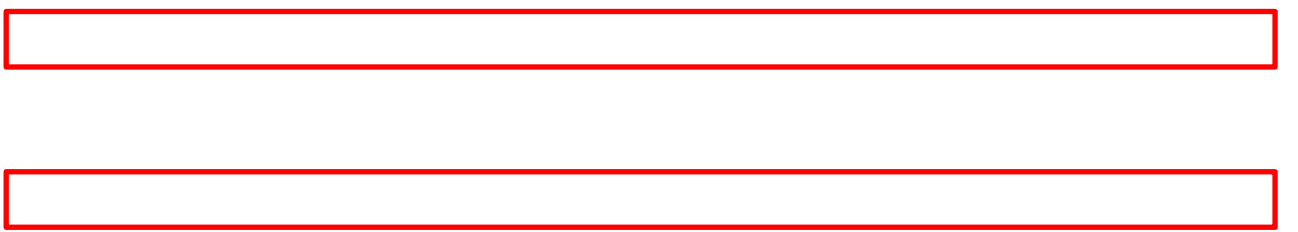


Repons:

- **261** ingevulde enquêtes
- Respons: circa **17%** op bedrijventerreinen
- Per kern op BT:
  - Erp (ca. 32%)
  - Veghel (ca. 14%)
  - Schijndel (ca. 20%)
  - Sint-Oedenrode/ Nijnsel (ca. 37%)

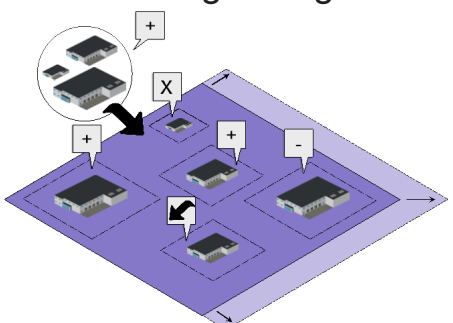
stec
groep

Bedrijven Meierijstad honkvast



Prognose ruimtevraag naar bedrijventerrein: drie componenten

Uitbreidingsvraag + Vervangingsvraag + Bovenregionale vraag



Figuur: Uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen per kern (t/m 2030)

Kern	Vraag scenario midden (netto)	Vraag scenario hoog (netto)
Veghel	Circa 28 ha.	Circa 44 ha.
Schijndel	Circa 8 ha.	Circa 13 ha.
Sint-Oedenrode & Nijnsel	Circa 2 ha.	Circa 3 ha.
Erp	Circa 2 ha.	Circa 3 ha.
Totaal	**Circa 40 ha.**	**Circa 63 ha.**

stec groep

Aanbod: uitgeefbaar hard planaanbod

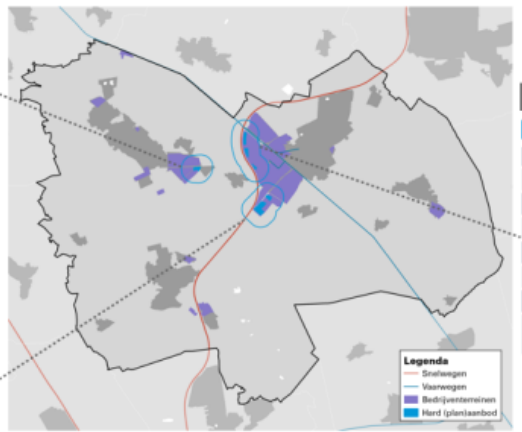
Figuur: Aanbodanalyse hard planaanbod bedrijventerreinen Meierijstad

Duin-Vlagheide (deelgebied I)

	Kenmerk	Toelichting
	Bereikbaarheid weg	vijf minuten rijden van N-weg (N622)
	Bereikbaarheid overig	geen water- en spoorontsluiting
	Bereikbaarheid OV	bushalte op tien minuten lopen
	Kavels	8 kavels vanaf ca. 2.000 tot 8.000 m²
	Uitgeefbaar aanbod	3 hectare
	Bouwhoogte	maximaal 12 meter
	Milieucategorie	maximaal 4.2
	Doelgroep	- lokaal regulier-gemengd

Foodpark (fase 1 & 2)

	Kenmerk	Toelichting
	Bereikbaarheid weg	vijf minuten rijden van snelweg (A50)
	Bereikbaarheid overig	geen water- en spoorontsluiting
	Bereikbaarheid OV	bushalte op tien minuten lopen
	Kavels	5 kavels vanaf ca. 23.000 tot 56.000 m²
	Uitgeefbaar aanbod	16 hectare
	Bouwhoogte	maximaal 15-20 meter
	Milieucategorie	maximaal 4.2
	Doelgroep	- lokaal/regionaal regulier-gemengd - logistiek en industrie

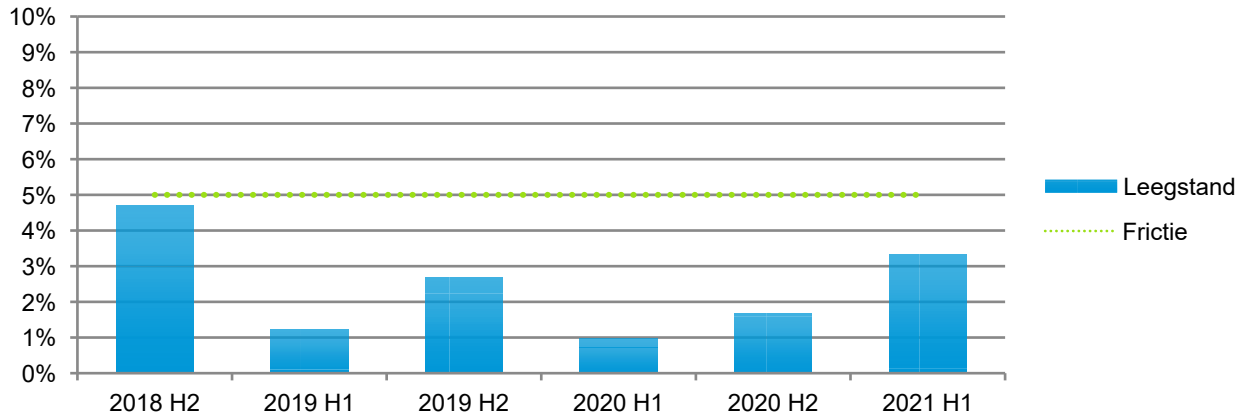


De Dubbelen

	Kenmerk	Toelichting
	Bereikbaarheid weg	vijf minuten rijden van snelweg (A50)
	Bereikbaarheid overig	geen water- en spoorontsluiting
	Bereikbaarheid OV	niet bereikbaar met het OV
	Kavels	5 kavels vanaf ca. 8.000 tot 30.000 m²
	Uitgeefbaar aanbod	8 hectare
	Bouwhoogte	maximaal 50 meter
	Milieucategorie	maximaal 5.2
	Doelgroep	- lokaal/regionaal regulier-gemengd - logistiek en industrie

Aanbod: aangeboden bedrijfsruimte

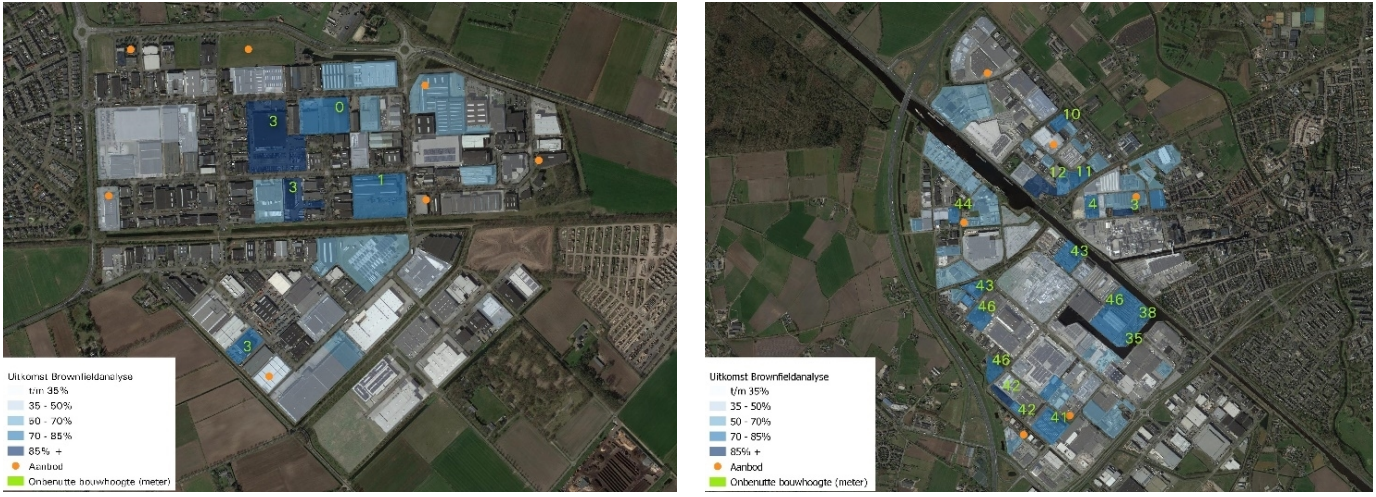
Figuur: Aangeboden vastgoed op bedrijventerreinen Meierijstad (2018 H2 – 2021 H1)



Bron: BAG, Funda In Business – Stec Groep: Monitor aanbod bedrijventerreinen, 2021.

Inbreiden (intensiveren en herontwikkelen) op bedrijventerreinen

Figuur: Brownfield Potentie Indicator voor Schijndel (links) en Veghel (rechts) * schaal van kaarten niet gelijk



Bron: Stec Groep, 2021.

Confrontatie kwantitatief

Figuur: Vraagcomponenten en aanbodcomponenten bedrijventerreinen Meierijstad



- Noot: voor 23 ha. zachte plancapaciteit (Foodpark 3 & 4) is reeds een overeenkomst gesloten. Het betreft grootschalige ruimtevragers die niet tot de autonome uitbreidingsvraag behoren.

stec
groep

Confrontatie kwalitatief

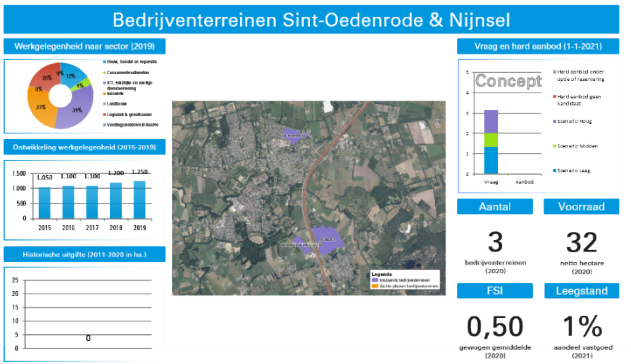
Kwalitatief tekort voor vrijwel alle doelgroepen:

- Ten eerste is **behoefte is aan kleine tot middelgrote kavels (1.000 tot 5.000 m²)** voor vestiging en doorgroei van lokaal MKB. Op bedrijventerreinen is momenteel geen vrij beschikbaar kleinschalig tot middelgroot aanbod meer aanwezig. Het nog uitgeefbare kleinschalige kavelaanbod is volledig onder optie. Vooral in de kleinere kernen is nu al sprake van krapte.
- Ten tweede constateren we dat er meerdere hectares **vraag is naar ruimte voor bedrijven met een zwaardere milieucategorie**. Ondanks het feit dat veel van het reeds beschikbare aanbod bestemd is met een hogere milieucategorie ontstaat hier naar verwachting wel een tekort.
- Ten derde is er **veel vraag naar grote kavels waar bedrijven veel buitenruimte kunnen benutten**. Het beschikbare en (geplande) grootschalige aanbod in Veghel is al grotendeels verkocht of onder optie/gereserveerd. Ook in het grootschalige segment ontstaat dus een tekort aan geschikt aanbod voor groei van grootschalige bedrijvigheid in de industrie en logistiek en groothandel.

Confrontatie per kern

Conclusie o.b.v. kernenscan:

- Behoefte lijkt urgent o.b.v. marktpeiling. Uitgeefbaar planaanbod grotendeels onder optie en leegstand in bestaande voorraad onder gezond frictieniveau
- In iedere kern (op termijn) tekort aan voldoende uitbreidingsruimte voor autonome groei van bedrijven



stec groep

Samengevat

Figuur: Vraag-aanbod confrontatie huidige situatie

		Aantal hectare	Opmerking
Vraag	I. Uitbreidingsvraag	40 tot 63 hectare	Uitbreidingsvraag in scenario midden en hoog
	II. Vervangingsvraag	0 hectare	Geen concrete vervangingsvraag o.b.v. huidige situatie
	III. Bovenregionale vraag	0 hectare	Afhankelijk van beleidskeuzes en -inzet
	Totaal	**40 tot 63 hectare**	
Aanbod	Hard planaanbod	27 hectare	Waarvan circa 22 hectare onder optie/reservering
	Ruimtewinst inbreiden	0 hectare	Afhankelijk van beleidskeuzes en -inzet.
Confrontatie		**Behoefte van minimaal 13 tot 36 hectare**	

- NB: er kan aanvullend nog bovenregionale ruimtevraag landen en vervangingsvraag ontstaan!
- In iedere kern (op termijn) tekort aan uitbreidingsruimte

stec
groep

Strategische (beleids)keuzes

Knoppen om aan te draaien

stec
groep

Knoppen met impact op benodigde ruimte

- (–) **Intensiveren en herontwikkelen** van bestaande bedrijventerreinen (afhankelijk van inzet en ambitieniveau)
- (– / 0) Een **duurzaam uitgifteprotocol hanteren** (afhankelijk van inzet en ambitieniveau)
- (+) Ruimte ‘programmeren’ op bedrijventerreinen voor **uit-/verplaatsen van solitaire bedrijven**
- (+) Ruimte ‘geschikt’ op bedrijventerreinen voor **bedrijven met hogere milieucategorie (HMC)**
- (+) Accommoderen **bovenregionale vraag** (nieuwvestiging van buiten)



stec
groep

Intensiveren vraagt inspanning!

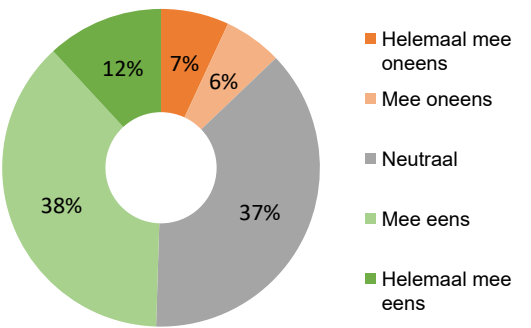
Is groei op eigen kavel een reële optie?



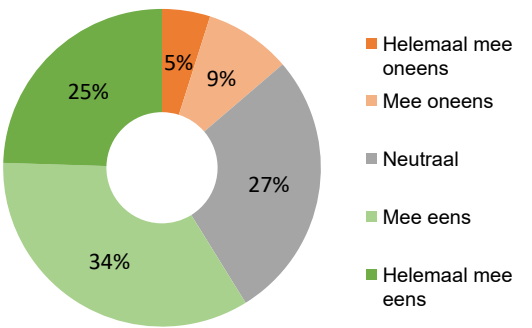
stec groep

Moet de gemeente eisen stellen rondom beeldkwaliteit en/of duurzaamheid?

Moet de gemeente beeldkwaliteitseisen stellen?



Moet de gemeente duurzaamheidseisen stellen?



stec
groep

Solitaire bedrijven uit-/verplaatsen

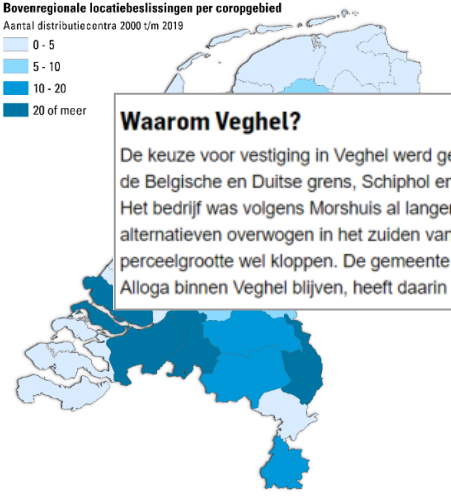


stec
groep

Deel bedrijven heeft HMC-ruimte nodig



Accommoderen bovenregionale vraag (nieuwvestiging)



Waarom Veghel?

De keuze voor vestiging in Veghel werd gemaakt vanwege de centrale ligging. ,,Dicht bij de Belgische en Duitse grens, Schiphol en Eindhoven Airport zijn makkelijk te bereiken." Het bedrijf was volgens Morshuis al langer met Meierijstad in gesprek. ,,Er zijn vijf alternatieven overwogen in het zuiden van het land. Het moet qua timing, ligging en perceelgrootte wel kloppen. De gemeente heeft echt coöperatief meegewerkt, dat wij als Alloga binnen Veghel blijven, heeft daarin waarschijnlijk wel meegespeeld."

Nieuws

Alliance Healtcare realiseert farma-dc van 70.000 m2 in Veghel

Warehousing

Medische grosthandel Alliance Healtcare heeft de plannen gepresenteerd voor de bouw van een nieuw groot farma distributiecentrum in Veghel. Alloga, de



stec
groep

Vragen?

bedrijven@meierijstad.nl

stec
groep

Contact

Rick Meijerink
r.meijerink@stec.nl



Jasper Beekmans
j.beekmans@stec.nl



Contact

026 751 41 00
LinkedIn
info@stec.nl
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem
Postbus 217, 6800 AE Arnhem