

Laddertoets bedrijventerrein ‘t Runneke

Anneloes Bouma & Gijs Giesen

29 februari 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
   - 1.1 Aanleiding 3
   - 1.2 Leeswijzer 4

2. Uitgangspunten 5
   - 2.1 Locatieprofiel uitbreiding ’t Runneke 5
   - 2.2 Uitbreiding van ’t Runneke is een nieuwe’ stedelijke ontwikkeling 6
   - 2.3 Uitbreiding van ’t Runneke ligt buiten bestaan stedelijk gebied 7

3. Marktregio 9
   - 3.1 Typering ’t Runneke 9
   - 3.2 Marktregio 10

4. Ruimtevraag 12
   - 4.1 Resultaten provinciale behoefteraming 12

5. Aanbod 14
   - 5.1 Hard planaanbod in de marktregio 14
   - 5.2 Zacht planaanbod in de marktregio 14
   - 5.3 Confrontatie van vraag en aanbod in de marktregio 15

6. Conclusie 16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Bernheze heeft ambitie voor het intensiveren van bedrijventerrein ‘t Runneke in Nistelrode. De ambitie komt voort uit de toenemende vraag naar nieuwe ruimte die de gemeente merkt vanuit voornamelijk (zeer) lokaal gebonden en georiënteerde bedrijven. In de gemeente Bernheze zijn op dit moment geen bedrijfskavels meer voor uitgifte beschikbaar. De gemeente wil graag ruimte creëren om de lokale markt te bedienen.

Een eerdere poging tot bestemmingsplanvorming voor de intensivering van ’t Runneke is in 2014 vernietigd door de Raad van State. Het hoofdargument hierbij was dat de behoefte aan (uitbreiding van) bedrijventerreinen onvoldoende onderbouwd was. Naar aanleiding van een groeiende en aanhoudende vraag naar bedrijventerreinen is de gemeente eind 2020 een traject gestart voor de doorontwikkeling van bedrijventerrein ’t Runneke. Bij deze doorstart is de beoogde omvang van het plan verkleind.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de huidige situatie dient het te vormen omgevingsplan getoetst te worden aan Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking in een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregels staat in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving zoals die sinds 1 januari 2024 van kracht is.
Artikel 5.129g Bkl:

Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

    a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en

    b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

    a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist; en

    b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft dit beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Leeswijzer

In deze rapportage gaan we achtereenvolgens in op de specificaties van de voorgenomen uitbreiding, de bijbehorende marktregio, de ruimtevraag in deze marktregio en het aanbod dat daar tegenover staat. Tot slot concluderen we voor de uitbreiding van ’t Runneke of en hoe de plannen aan de vereisten van de Ladder gemotiveerd kunnen worden.

2. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk zetten we de uitgangspunten voor de laddertoets uiteen. Hierbij wordt gekeken naar de relevante kenmerken van de beoogde ontwikkeling. Daarna volgt een beknopte toelichting op de relevante wetgeving en jurisprudentie.

2.1 Locatieprofiel uitbreiding ’t Runneke

Tabel 1: Locatieprofiel ’t Runneke



Bron: Gemeente Bernheze (2024)



Bron: Gemeente Bernheze (2024)

	‘t Runneke
Ligging en omvang	• Het plangebied voor de westelijke uitbreiding van ’t Runneke ligt ten noorden van de kern Nistelrode en ten westen van de A50. • De voorgenomen uitbreiding heeft een omvang van circa netto 0,6 hectare. Na de voorgenomen uitbreiding krijgt bedrijventerrein ’t Runneke een totaal netto oppervlakte van 1,8 hectare. De bruto omvang van het bedrijventerrein wordt dan in totaal 3,5 hectare.
Bereikbaarheid	• Via de wegen Noorderbaan en ‘t Runneke is het bedrijventerrein vrijwel direct aangesloten op de A50 (twee minuten rijden). De bereikbaarheid per (vracht)auto is daarmee uitstekend. • Het bedrijventerrein heeft geen aansluiting op het water en/of goederenspoor. • Ten westen van het huidige bedrijventerrein ’t Runneke liggen twee bushaltes: bushalte Weversstraat/Nistelrode en bushalte Noorderbaan/Nistelrode. Er stoppen ongeveer vier keer per uur bussen bij busstation Noorderbaan, één keer per uur stopt er een bus bij busstation Nistelrode. Beide lijnen (157 en 305) rijden tussen Oss en Eindhoven. • Het dichtstbijzijnde treinstation ligt in Oss en is met 15-20 minuten te bereiken per bus. Dit kan met dezelfde buslijnen 157 of 305. • De OV-bereikbaarheid van het bedrijventerrein is hiermee suboptimaal, maar wel vergelijkbaar met de meeste reguliere bedrijventerreinen in de regio.

Profiel	• 't Runneke is met name bedoeld voor de huisvesting van lokale MKB bedrijven. • In het plan is ruimte voor groen opgenomen. In de ruimtelijke opbouw van het terrein zal onder andere rekening gehouden worden met de landschappelijk inpassing, duurzaamheid en waterberging.
Functieaanduiding	• Op dit moment heeft het plangebied van de uitbreiding gedeeltelijk een agrarische en gedeeltelijk een groene functieaanduiding. De maximale milieucategorie van de uitbreiding varieert tussen 2 en 3.1.

2.2 Uitbreiding van 't Runneke is een nieuwe' stedelijke ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instructieregel voor omgevingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De Ladder is verankerd in artikel 5.129g van het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), één van de AMvB's bij de omgevingswet. De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan dient in de toelichting van het omgevingsplan een motivering van de Ladder te zijn opgenomen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Gaat het om een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

Met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand wordt bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij het omgevingsplan rekening gehouden met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Artikel 5.129g lid 1 en 2 Bkl zijn dan relevant en luiden als volgt:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

   a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en

   b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

De in het hierboven beschreven lid nadere afweging van de behoefte, en mogelijkheden om in deze te voorzien binnen stedelijk gebied zijn aan de orde bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in principe sprake als het nieuwe omgevingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan dat binnen het vigerende omgevingsplan mogelijk is, of wanneer er sprake is van een functiewijziging van een zekere aard en omvang. In de omgevingswet is qua omvang geen ondergrens voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgesteld, maar jurisprudentie geeft daarover meer duidelijkheid. Voor bedrijventerreinen, zoals de uitbreiding van ‘t Runneke, is de ondergrens conform jurisprudentie afhankelijk van de locatie en de aard van het plan. De Afdeling stelt dat er in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Door de toevoeging van 'in beginsel' lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van een ‘harde’ ondergrens. Ofwel, er wordt uiteindelijk altijd per casus beoordeeld of deze ondergrens correct is.

Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gezien de omvang (circa 0,6 hectare netto) van de voorgenomen ontwikkeling, gaan we ervan uit dat de uitbreiding van ‘t Runneke als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moeten worden beschouwd. Dat betekent dat voor het omgevingsplan een motivering van de behoefte op basis van de vereisten van de Ladder nodig is.

2.3 Uitbreiding van ‘t Runneke ligt buiten bestaan stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een aanvullende motivering vereist. Het is dus van belang om te weten hoe de ontwikkellocatie moet worden beschouwd: binnen of buiten bestaand stedelijk gebied? De Ladder is beleidsneutraal vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omgezet naar de Omgevingswet. Het begrip stedelijk gebied is echter in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) anders gedefinieerd dan in het Bro. Voor de beleidsneutrale omzetting schrijft artikel 5.129g Bkl voor dat de extra Ladder afweging moet plaatsvinden buiten het stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied. Artikel 5.129g geeft in bijlage A voor het bestaande stedelijk gebied de volgende definitie:

Stedelijk gebied: op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhanden en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing lang wegen, waterwegen of waterkeringen.

In afwijking van bovenstaande beschrijving van stedelijk gebied volgt uit artikel 5.129g dat het stedelijk groen aan de rand van bebouwing wel tot het stedelijk gebied hoort voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee is aangesloten op jurisprudentie die is gevormd onder de oude Ladder rondom het begrip bestaand stedelijk gebied.

Het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing is geen onderdeel van het stedelijk gebied in het Bkl. Het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing was wel onderdeel van het bestaand stedelijk gebied uit het Bro. Daarom is voor de Ladder aan stedelijk gebied toegevoegd: het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Dit is gezien de noordelijke kavel opgenomen in de planvorming relevant, omdat deze in een huidige functieaanduiding groen gelegen is.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de vigerende functieaanduiding van het plangebied relevant kan zijn. Is er bijvoorbeeld sprake van een functieaanduiding die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, dan is er, afhankelijk van aard en omgeving, mogelijk ook sprake van een bestaand stedelijk gebied. Er was dan namelijk al een stedelijke invulling voorzien, ongeacht of deze ook daadwerkelijk gerealiseerd is.

Gezien de huidige agrarische functieaanduiding van een deel van het plangebied en de daarmee vereiste omgevingsvergunning voor de nieuwe omgevingsplanactiviteit kan worden gezegd dat de beoogde ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied plaats zal vinden. Dat betekent dat in de motivering van de Ladder moet worden ingegaan op de vraag of de behoefte ook, al dan niet deels, binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gefaciliteerd. In de volgende hoofdstukken wordt verder ingegaan op de vraag, het aanbod en de uiteindelijke behoefte aan deze ontwikkeling binnen de marktregio.

Plangebied ‘t Runneke valt binnen zoekgebied landelijke kern zoals beschreven door de provincie

De provincie formuleert in haar omgevingsvisie de ambitie om onnodig ruimtegebruik buiten bestaand stedelijk gebied tot een minimum te beperken. Dit streven ligt in lijn met het doel van een laddertoets zoals opgesteld in het besluit kwaliteit leefomgeving. De provincie heeft een voorkeur voor inbreiding op bestaande locaties. Mede hiervoor zijn bepaalde gebieden aangeduid als een landelijke kern. Het is zoals beschreven door de provincie wenselijk dat de ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein binnen de grenzen van deze landelijke kernen valt, om negatieve externaliteiten zoals natuurverstoring te beperken. Het plangebied voor ’t Runneke valt onder een landelijke kern aanduiding. Het plangebied moet wettelijk getoetst worden aan de Rijkseisen van een Laddertoets, wegens de huidige functieaanduiding. Desondanks is het goed om in acht te nemen dat het plangebied op provinciaal niveau binnen een landelijke kern aanduiding valt, omdat deze locaties de voorkeur hebben ten opzichte van locaties buiten de kernen.

3. Marktregio

In dit hoofdstuk zetten we de marktregio voor de beoogde ontwikkeling uiteen. De marktregio is het gebied waarbinnen de vraag naar bedrijfsruimte en het aanbod ten opzichte van elkaar afgewogen dienen te worden. Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein is het gebruikelijk dat de aard en omvang, en daarmee de beoogde doelgroep van het bedrijventerrein, bij de bepaling van de marktregio leidend zijn. De marktregio van het bedrijventerrein staat in principe los van bijvoorbeeld de afnemersoriëntatie van individuele bedrijven. Een bedrijf kan een landelijke of zelfs mondiale afzetmarkt hebben, maar tegelijkertijd een lokale oriëntatie hebben vanwege bijvoorbeeld herkomst van werknemers of een lokaal cluster van toeleveranciers en afnemers.

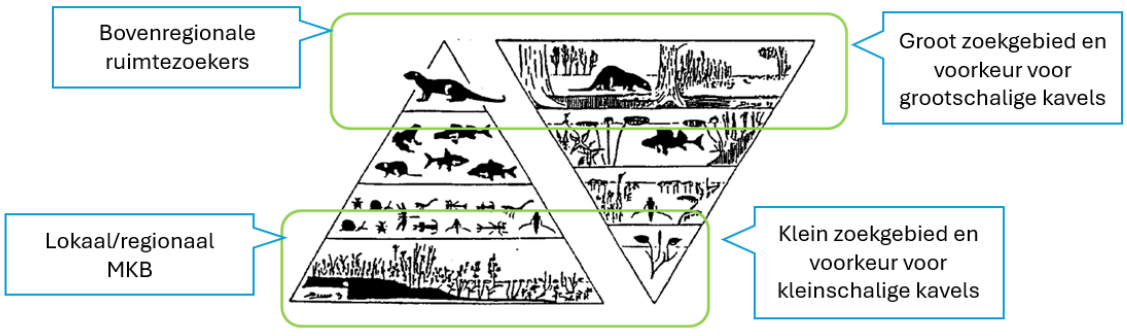
Om de marktregio voor 't Runneke te bepalen kijken we naar de volgende elementen:
- De aard en omvang van het bedrijventerrein.
- Onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen in Nederland.
- Verhuisdynamiek van bedrijven in de gemeente Bernheze.

3.1 Typering 't Runneke

't Runneke naar aard en omvang primair geschikt voor lokale bedrijven

De bedrijventerreinenmarkt kan als ecosysteem worden gezien (zie figuur 1). Over het algemeen geldt dat de grootste bedrijven (veelal grootschalige logistiek of industrie) en de meest bijzondere bedrijven met zeer specifieke locatie-eisen (bijvoorbeeld sterke koppeling met een specifieke sector of hoge milieucategorie) bereid zijn om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. Dit zijn de, veelal bovenlokale regionaal georiënteerde bedrijven. Dergelijke bedrijven doen zich in Nistelrode – op enkele solitaire locaties in de gemeente na – nauwelijks voor. Een regulier bedrijventerrein – zoals deze veelal in Bernheze voorkomen – met relatief kleinschalige kavels zal voornamelijk regulier bedrijfsruimtegebruikers trekken uit de nabije omgeving.

Figuur 1: Bedrijfsruimtemarkt als ecosysteem



Bron: Stec Groep (2024)

Naar verwachting zal 't Runneke primair lokale bedrijvigheid aantrekken. Het bedrijventerrein biedt relatief kleinschalige kavels voor reguliere en lokale bedrijvigheid.

Werknemers van bedrijven op bedrijventerreinen hebben vaak minder reisbereidheid

Veel werknemers van bedrijven op bedrijventerreinen hebben een beperkte reisbereidheid. Sectoren die vaak gevestigd zitten op bedrijventerreinen zijn logistiek, industrie, bouw, etc. In

deze sectoren betreft het voor een belangrijk deel mensen met een mbo-opleidingsachtergrond. Uit gegevens van het CBS blijkt dan ook dat deze doelgroep maximaal 5 à 10 kilometer afleggen om op hun werk te komen, tegenover 15 à 20 kilometer voor mensen met een hbo- en wo-opleidingsachtergrond, die vaker op kantoorlocaties werken. De reisbereidheid heeft effect op de verhuisafstand en –bereidheid van bedrijven. Een steeds belangrijker vestigingscriterium voor bedrijven is namelijk de herkomst van hun personeel en de beschikbaarheid van arbeidspotentieel, in het bijzonder in de huidige periode van aanhoudende arbeidskrapte en tekorten aan (met name technisch) personeel. Dat geldt in het bijzonder voor de bedrijven die zich het vaakst op bedrijventerreinen vestigen, die in de vijver van technisch arbeidspotentieel vissen. Verhuizende bedrijven hebben daarom doorgaans de voorkeur voor een vestigingslocatie in de nabijheid, zodat het huidige personeelsbestand behouden kan blijven. Daarmee worden de zoekgebieden van bedrijven in toenemende mate bepaald door de reisbereidheid van de bestaande (en nieuwe) werknemers.

Verhuisdynamiek van bedrijven in gemeente Bernheze

Voor de gemeente Bernheze kunnen we uit de data concluderen dat het overgrote deel, circa 60% van de bedrijven, binnen de gemeente verhuist. De overige bedrijfsverplaatsingen vinden voornamelijk plaats vanuit en naar buurgemeenten. In totaal zijn 88% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de eigen gemeente óf van en naar buurgemeenten. Dit sluit aan bij het bestaande beeld van lokaal/regionaal gebonden (MKB) bedrijvigheid met een klein zoekgebied en een voorkeur voor kleinschalige kavels. In tabel 1 zijn de bedrijfsverplaatsingen per gemeente uiteengezet waar de meeste uitwisseling mee plaats heeft gevonden sinds 2011.

Tabel 2: Bedrijfsverplaatsingen in gemeente Bernheze sinds 2011

Herkomst gemeente	Inkomende verhuizingen	Uitgaande verhuizingen
Bernheze	84	84
Oss	6	4
's-Hertogenbosch	2	7
Meijerstad	6	3
Sint-Michielsgestel	3	3

Bron: Vastgoeddata (2011 t/m 2024), bewerking Stec Groep (2024)

Bedrijfsverplaatsingen in de kern Nistelrode

Specifiek inzoomend op de verhuisdynamiek in de kern Nistelrode zien we dat twee derde van de bedrijfsverplaatsingen binnen de kern Nistelrode plaatsvinden. De enkele bedrijven die uit Nistelrode verhuizen doen dit richting kernen in de buurt, zoals Oss, Rosmalen en Uden. De inkomende verhuizingen richting Nistelrode zijn ook voornamelijk afkomstig uit kernen in de buurt, op een enkele uitzondering daar gelaten.

3.2 Marktregio

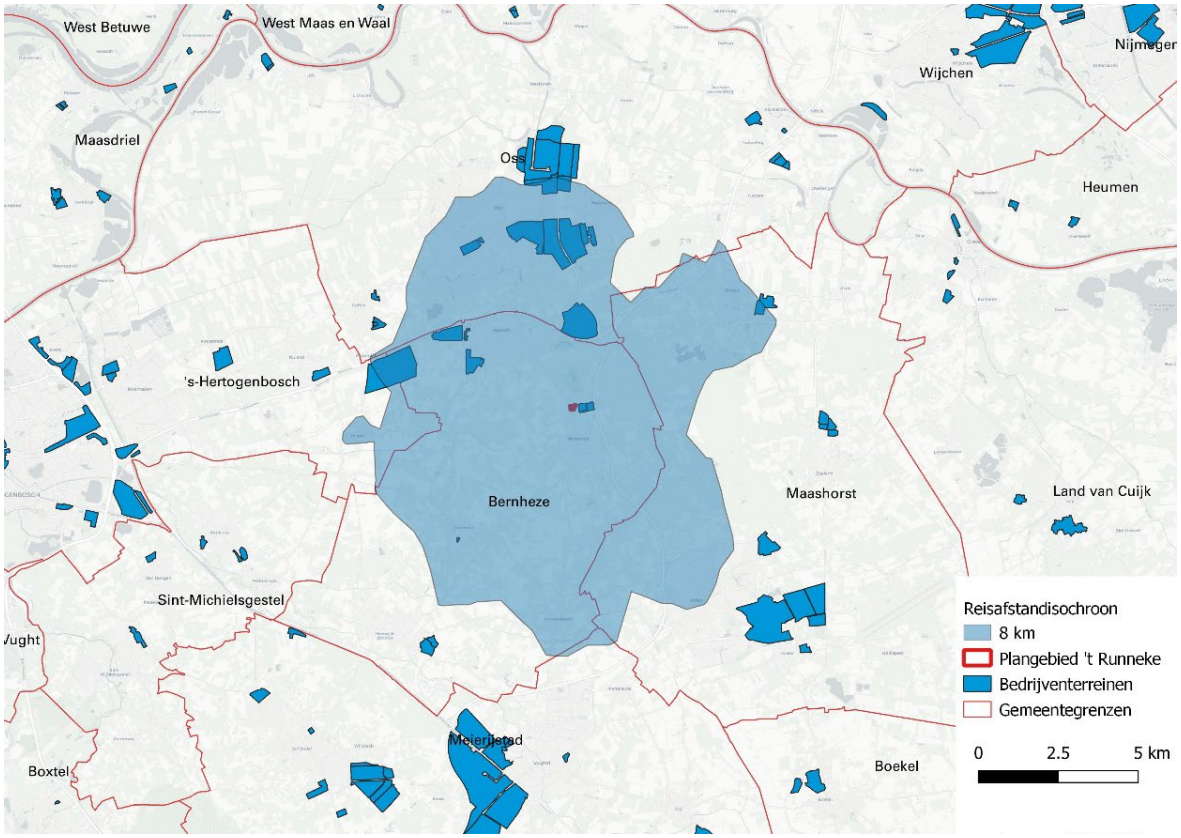
Ruimtelijk verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Bernheze en Oss

Cruciaal bij het bepalen van de ruimtevraag en het maken van een goede locatie-afweging, is het bepalen van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde uitbreiding. Het ruimtelijk verzorgingsgebied bepaalt immers op welk schaalniveau de ontwikkeling 'effect' heeft en waarop dus de Ladder-afweging gemaakt dient te worden.

We verwachten dat het ruimtelijk verzorgingsgebied van 't Runneke een straal van ca. 7 à 8 kilometer rijden vanaf het plangebied omvat, met een zwaartepunt in de kern Nistelrode. Het

ruimtelijk verzorgingsgebied omvat daarmee grofweg een groot deel van Bernheze en de bedrijventerreinen aan de zuidkant van de gemeente Oss (zie figuur 2).

Figuur 2: Kaart met isochroon van 8 km reisafstand rondom plangebied 't Runneke



Bron: Stec Groep (2024)

Op basis van het beoogde kleinschalige profiel van de uitbreiding van het bedrijventerrein en de hiervoor uiteengezette algemene constateringen verwachten we dat 't Runneke een lokale marktregio heeft. Het ruimtelijk verzorgingsgebied bestaat dus uit de gemeente Bernheze en Oss.

4. Ruimtevraag

In dit hoofdstuk gaan we in op de ruimtevraag voor de ontwikkeling. Hiervoor baseren we ons primair op de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen van de regio Noord-Brabant.

4.1 Resultaten provinciale behoefteraming

Achtergrond

De provincie Brabant heeft in 2022 een nieuwe provinciale behoefteraming bedrijventerreinen opgesteld. Dit is voor de provincie en de gemeenten het leidende document voor de onderbouwing en beoordeling van nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen en beoogde transformaties. De provinciale behoefteraming bevat een raming van de uitbreidingsvraag: de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen in de periode 2023 t/m 2040.

Ruimtevraag in Noordoost Brabant 2024 t/m 2040 bedraagt 291 tot 377 hectare

In de provinciale behoefteraming is voor de regio Noordoost Brabant (hierna: RNOB), waar de gemeente Bernheze en Oss onderdeel van uitmaken, een uitbreidingsvraag van 291 hectare (laag scenario) tot 377 hectare (hoog scenario) netto bedrijventerrein geraamd voor de lange termijn. In opdracht van de RNOB is deze ruimtevraag indicatief verdeeld naar gemeente. Dit levert onderstaande beeld op. Vanuit de gemeente Bernheze komt 5 tot 7 hectare vraag naar voren, vanuit de gemeente Oss komt 49 tot 65 hectare vraag naar voren op de lange termijn (t/m 2040).

Tabel 3: Vraag naar gemeente in de periode 2024 t/m 2040

Gemeente	Totale vraag EIB Laag	Totale vraag EIB Hoog
Periode	**2024 t/m 2040**	
Bernheze	5	7
Oss	49	65
Overige gemeenten in RNOB	*237*	*305*
Totaal RNOB	**291**	**377**

Bron: Verdieping regionale prognose RNOB, Stec Groep (2024)

In het ruimtelijkverzorgingsgebied is de komende tien jaar vraag naar 32 tot 42 netto hectare

Voor de marktregio bestaande uit de twee gemeenten zien we een totale behoefte aan 54 (laag scenario) tot 72 (hoog scenario) hectare netto bedrijventerrein voor de periode 2024 t/m 2040. Dit komt neer op een vraag van 3,2 tot 4,2 hectare netto bedrijventerrein per jaar. Voor de periode 2024 t/m 2033 komt dit neer op 32 tot 42 hectare netto.

Veel interesse in/vraag naar bedrijfsruimte in de regio

Binnen de marktregio spelen ook enkele andere plannen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen, bijvoorbeeld op de Cereslaan te Heesch. Alhoewel dit plan nog 'zacht' is, is er vanuit de gemeente geïnventariseerd hoeveel ondernemers interesse hebben in een kavel. De resultaten van deze inventarisatie bieden een aanvullend inzicht naast de vraag gebaseerd op de provinciale behoefteraming. In totaal hebben 91 bedrijven aangegeven een ruimtevraag te hebben naar een bedrijfskavel op Cereslaan West. Het overgrote deel van de bedrijven zoekt een

kavel van tussen de 400 m² en 5.000 m². 27 van de bedrijven op de interesse lijst is op zoek naar een kavel van tussen de 400 m² en de 1.500 m². Nagenoeg alle bedrijven op de interesse lijst zijn MKB. Op het beoogde terrein aan de Cereslaan worden naar schatting 9 kavels gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling wordt dus factor 10 overvraagt, dit geeft aan hoe groot de vraag naar bedrijfsbouwkavels (en bedrijfsruimte) is op deze plek. De intensivering en uitbreiding van ’t Runneke zou gedeeltelijk in deze vraag kunnen faciliteren aangezien de beoogde ontwikkeling voornamelijk kleinschalig MKB-bedrijvigheid zal aantrekken, overeenkomend met (een gedeelte van) de ruimtevragers op de interesse lijst.

5. Aanbod

In dit hoofdstuk zetten we het aanbod in de marktregio van de voorziene ontwikkeling uiteen. Hiervoor baseren we ons op de meest recent beschikbare IBIS gegevens, cijfers uit de provinciale behoefteraming en input vanuit de gemeenten Oss en Bernheze. In alle gevallen zijn de peildata hetzelfde als de vraagramingen, zodat een eerlijk vergelijk gemaakt kan worden. Op basis van het aanbod en de vraag maken we in dit hoofdstuk ook een confrontatie.

5.1 Hard planaanbod in de marktregio

Onderstaande tabel bevat een overzicht van het aanbod per voor deze rapportage relevante gemeenten. Voor beide gemeente geldt dat er geen hard planaanbod beschikbaar is.

Tabel 4: Hard planaanbod in de marktregio

Gemeente	Totale omvang
Bernheze	0
Oss	0
Totaal	0

Bron: Stec Groep (2023), peilmoment Q4 2023

Leegstand op de bestaande bedrijventerreinen met 2,0% onder frictieniveau

In de marktregio is een aanbod van circa 3.000 m² in Bernheze en 50.000m² in Oss aan leegstaande bedrijfspanden op de bedrijventerreinen (Aanbodmonitor Stec Groep, peilmoment: Q1 2024). Hiermee is het leegstandspercentage met 2,0% onder een gezond frictieniveau van 5%. Een leegstandspercentage van ongeveer 5% zorgt ervoor dat bedrijven niet vast komen te zitten in hun pand omdat er schuifruimte is op de markt. Omdat in de marktregio het percentage onder die 5% ligt kunnen we concluderen dat de bestaande voorraad geen directe oplossing biedt voor het invullen van (een deel van) de ruimtevraag.

5.2 Zacht planaanbod in de marktregio

Naast het harde planaanbod kijken wij ook naar zacht planaanbod. Alhoewel dit niet direct beschikbare hectares oplevert is het goed om deze in kaart te brengen om een inschatting te maken van in de toekomst beschikbare hoeveelheid netto bedrijventerrein. In onderstaande tabel staan de zachte plannen weergegeven. De gemeente Bernheze en Oss voorzien, samen met de buiten de marktregio vallende gemeente 's-Hertogenbosch, twee zachte plannen met een totale omvang van circa 84 hectare.

Gemeente	Naam plan	Totale netto omvang
Bernheze / 's-Hertogenbosch / Oss	Cereslaan-West	4
Bernheze / 's-Hertogenbosch / Oss	Heesch-West	80
Totaal		84

Bron: Stec Groep (2024)

5.3 Confrontatie van vraag en aanbod in de marktregio

In dit deel van de rapportage vergelijken we het aanbod met de vraag in de marktregio om zo een beeld te vormen of er voldoende vraag is naar de beoogde ontwikkeling. In onderstaande tabel staan de vraag en het aanbod weergegeven. De behoefte in de marktregio voor de periode 2024 t/m 2033 is circa 32 tot 42 hectaren netto bedrijventerrein.

Tabel 5: Behoefte naar bedrijventerreinen in marktregio voor de periode 2024 t/m 2033 in netto hectare

Gemeente	Vraag	Aanbod	Behoefte
Totaal	32 - 42	0	32 - 42

Bron: Stec Groep (2024)

6. Conclusie

In dit hoofdstuk vatten we de conclusie samen over de mogelijke uitbreiding van ‘t Runneke. Deze conclusie bestaat uit de deelconclusies die hierboven al zijn getrokken ten aanzien van de marktregio, vraag, aanbod en behoefte. Om het overzichtelijk te houden doen we dat puntsgewijs

- De daadwerkelijke uitbreiding van ’t Runneke heeft een omvang van netto 0,6 hectare en moet ruimte bieden aan bedrijven uit de omgeving Bernheze met een kleine kavelomvang.
- Op basis van het beoogde profiel van het bedrijventerrein en de landelijke trends die wij zien ten aanzien van dit soort bedrijventerreinen verwachten wij dat ’t Runneke een lokale marktfunctie heeft. We gaan er vanuit dat het bedrijventerrein voornamelijk bedrijven uit de eigen gemeente en aangrenzende gemeente Oss zal aantrekken.
- We verwachten binnen de marktregio een vraag van 54 (laag) tot 72 (hoog) tot en met 2040, ofwel een vraag 3,2 tot 4,2 hectare netto per jaar. Voor de komende tien jaar zien wij een behoefte van 32 (laag) tot 42 (hoog) hectaren netto.
- Tegenover deze vraag staat een hard planaanbod van 0 hectare.
- Daarmee constateren we dat er voldoende behoefte is voor de ontwikkeling van de uitbreiding van ’t Runneke. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat deze ontwikkeling een plek krijgt in de regionale programmering en dat, mede op die manier, de afstemming met buurgemeenten plaatsvindt.

Colofon

Datum: 29 februari 2024
Projectnummer: 24.011
Opdrachtgever: Gemeente Bernheze
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Anneloes Bouma & Gijs Giesen

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl