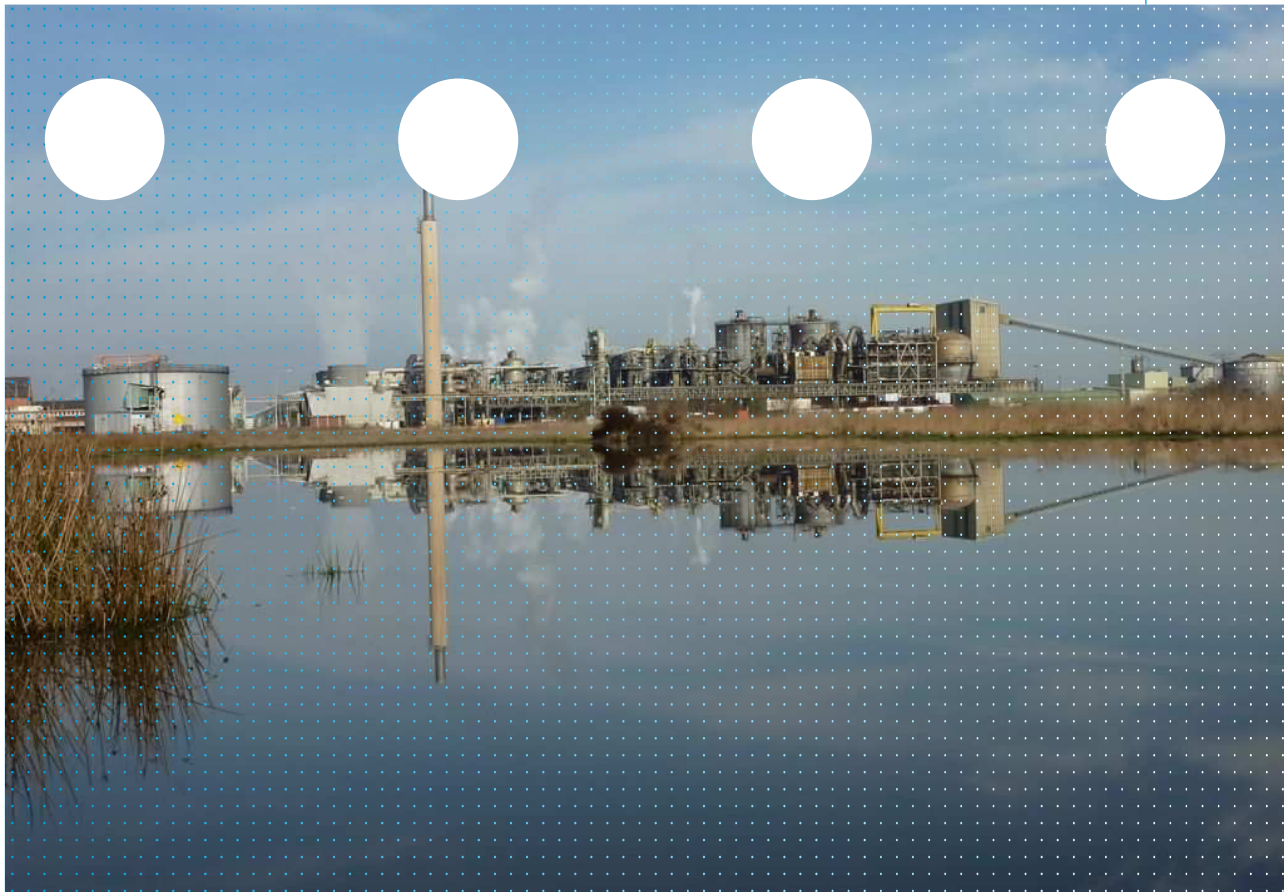




Laddertoets DLC

Stec Groep aan gemeente Cranendonck

Evert-Jan de Kort & Juriën Poulussen
december 2015

Laddertoets DIC

Stec Groep aan gemeente Cranendonck

Evert-Jan de Kort & Juriën Poulussen
9 december 2015

Inhoudsopgave

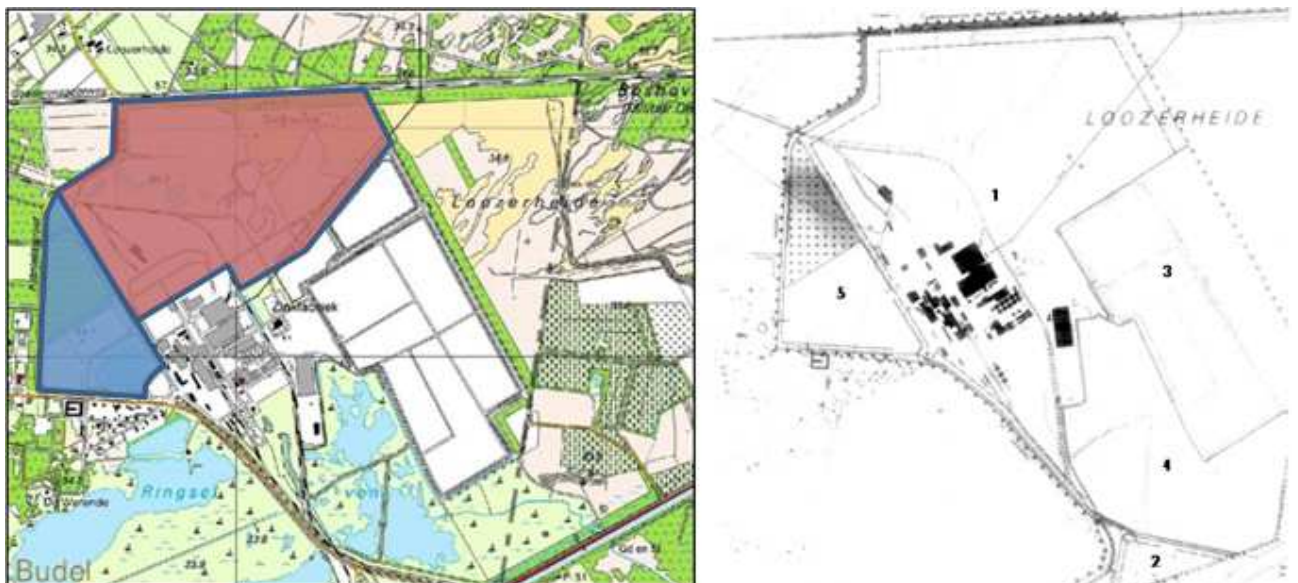
1	Uw situatie	2
2	Toelichting op het concept	5
2.1	Locatieprofiel DIC.....	5
2.2	Beleid en uitgangspunten voor DIC.....	9
3	Laddertoets deel symbiotische bedrijvigheid	10
3.1	Uitgangspunten: verschil tussen 'bestaande' en 'nieuwe' vraag DIC.....	10
3.2	Marktregio naar verwachting primair een straal van 30 à 40 kilometer rond DIC.....	12
3.3	Trede 1: we constateren 35 tot maximaal 63 hectare actuele regionale behoefte voor (gedeeltelijke) ontwikkeling van DIC.....	14
3.3.1	'Bestaande' vraag: actuele regionale behoefte van ruim 13 tot maximaal 22 hectare voor DIC.....	14
3.3.2	'Nieuwe' vraag: 22 tot maximaal 41 hectare	17
3.4	Trede 2: actuele regionale behoefte aan symbiotische bedrijvigheid niet op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied ...	18
4	Laddertoets deel driehoek	19
4.1	Primaire marktregio driehoek: Cranendonck en aangrenzende gemeenten.....	19
4.2	Trede 1: geen actuele regionale behoefte aan ontwikkeling van de driehoek.....	19
4.3	Trede 2: behoefte aan bedrijvigheid in de driehoek niet volledig op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied.....	21

1 Uw situatie

U wilt het concept 'duurzaam industriepark' creëren op DIC

U bent bezig om op het Duurzaam Industriepark Cranendonck (DIC) via een nieuw bestemmingsplan meer functies mogelijk te maken dan in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan heeft het terrein een industriële bestemming, gericht op de productie van zink en chemische stoffen. Op dit moment is op het terrein de zinkfabriek van Nyrstar en NedZink gevestigd, maar het grootste deel van het terrein staat leeg. U wilt het concept 'duurzaam industriepark' creëren. Dat concept kan mogelijk gebouwd worden rondom de zinkfabriek, maar heeft ook betrekking op de andere bedrijven en elkaar. De grond is volledig in bezit van Nyrstar. De ontwikkeling heeft nadrukkelijk een lange termijn perspectief. Er staat dan ook geen druk op de ontwikkeling en uitgifte.

Figuur 1: Het oude (rechts) versus het nieuwe bestemmingsplan (links) met een deel waar vooral symbiose centraal staat (rood) en een driehoek met hoogwaardige, innovatieve bedrijvigheid (blauw)



In het vigerende bestemmingsplan wordt de daadwerkelijke bedrijfsbestemming bestemd voor feitelijke productieprocessen met alle daarvoor noodzakelijke en benodigde voorzieningen. Dat betekent in het gebied naast de driehoek (rood) de mogelijkheid tot productie van zink en de verwerking c.q. omzetting van bij dat proces vrijkomende stoffen (max. bebouwingspercentage 15%) en voor het gebied nabij het kanaal de productie van chemische stoffen (max. bebouwingspercentage 40%). Daarnaast is ruimte voorzien voor havenbedrijvigheid en daarbij behorende voorzieningen, opslag van restproducten, natuurlijk gebied en niet-industriële activiteiten, zoals groen- en parkeervoorzieningen. Het gaat in het geval van DIC om het noordelijk deel van het oude bestemmingsplan; de haven, het Nyrstar/Nedzink terrein, de natuurcompensatiegebieden en de jarosietvelden vallen buiten het plan¹, zie figuur 1. Het plan van DIC bestaat uit een deel waar symbiose centraal staat in het deel ten noorden van huidige zinkcluster en hoogwaardige en innovatieve bedrijvigheid in de driehoek.

¹ Businessplan DIC, oktober 2009

U bent voornemens nu op DIC meer en nieuwe functies mogelijk te maken dan in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. In de beoogde nieuwe bestemming van het gebied wordt rondom de huidige bedrijvigheid, het terrein ten oosten van de dam, ruimte vrijgemaakt voor bedrijvigheid in zwaardere milieucategorieën (4 en 5). Aan de westzijde van het terrein, in de driehoek, worden bedrijven in lichtere milieucategorie, zoals bedrijven gefocust rondom R&D, mogelijk, eventueel in combinatie met onderwijsfaciliteiten. Daarbij is het belangrijk dat de bedrijven een symbiose hebben met elkaar en bijdragen aan het concept 'duurzaam industriepark'. Daarbij kan gedacht worden aan de technische mogelijkheden om reststromen van andere (buur)bedrijven te gebruiken en aan- en toelevering van halffabricaten. Ook andere (symbiose)opties zijn mogelijk. Op deze wijze geeft DIC in de toekomst mogelijk vorm aan het concept 'circulaire economie' (figuur 2). In een eerder marktonderzoek en doelgroepanalyse wordt geconcludeerd dat de sectoren chemie, basismetaal, metaalbewerking, recycling en energie de meeste potentie hebben voor het DIC terrein op basis van mogelijke synergievoordelen, locatievoorkeur en verplaatsingsbereidheid². Daarnaast worden symbiosekansen met Nyrstar en Nedzink vooral benut door zinkverwerkers, zwavelzuurgebruikers, koper/BLP verwerkers, gebruikers van gas energie, water en stoom utilities, gebruikers van spoor- en waterverbindingen en producenten van energie³. Ook de bijbehorende logistieke toegevoegde waarde-activiteiten horen daarbij. De beoogde symbiose wordt geborgd door een in te stellen toetsingscommissie, die aan de hand van het concept zal oordelen of ruimtevragers een plek kunnen en mogen krijgen op het terrein.

Figuur 2: Circulaire, 'duurzame' economie



U wilt de risico's vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking helder in beeld hebben

Sinds 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 Bro). Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging van de nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. De Ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan. U wilt daarom weten of u de Ladder ook moet toepassen bij het nieuwe bestemmingsplan voor DIC, welke risico's er eventueel zijn en wat dit betekent voor de planologische procedure. U wilt immers zo goed mogelijk de procedure volgen en daarin waar nodig de Ladder betrekken, om de risico's op problemen bij de Raad van State te minimaliseren.

Belangrijk daarbij te vermelden is dat de Ladder toetst op een periode van 10 jaar (looptijd bestemmingsplan). Gezien de omvang en het specifieke concept van DIC gaat u uit van een langere ontwikkelperiode. Dit neemt echter niet weg dat voor de Ladder aannemelijk gemaakt zal moeten worden welke actuele behoefte er is binnen een periode van 10 jaar in de marktregio voor DIC.

In ons pre-advies⁴ concludeerden we dat het nieuwe bestemmingsplan Ladderplichtig is, omdat bij alle ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan moet worden aangepast of geactualiseerd de Ladder doorlopen dient te worden. De gemeente heeft bij aanpassingen in plannen (tenzij het een 100% conserverend bestemmingsplan is) een motivatieplicht om te onderbouwen dat wordt voldaan aan de Ladder. In het nieuwe bestemmingsplan van DIC wordt niet in extra bedrijventerreinareaal voorzien, maar worden wel andere nieuwe ontwikkelingen op het terrein mogelijk gemaakt en wordt de bebouwingsdichtheid geïntensiveerd.

² Marktonderzoek en doelgroepanalyse DIC door Royal Haskoning, februari 2003

³ Businessplan DIC, oktober 2009

⁴ d.d. 9 juli 2015

Figuur 3: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van I&M, 2012)



Figuur 3 geeft een schematische weergave van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van kantoren, dienstverlening, een bedrijventerrein of zeehaventerrein, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Plancapaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen

Marktregio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in/vanuit het gebied waar het zwaartepunt van de marktvraag voor de betreffende ontwikkeling zich bevindt. Voor bedrijventerreinen gericht op reguliere bedrijfsruimte gaat het hierbij vaak om een straal van zo'n 10 kilometer rondom de locatie.

2 Toelichting op het concept

2.1 Locatieprofiel DIC

Kenmerk	Omschrijving
Ligging	DIC ligt op de grens van de regio's Zuidoost-Noord-Brabant, Noord-Limburg en nabij de grens met België. Het terrein ligt ten westen van de kern Budel-Dorplein en ligt tegen Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven'. Het terrein ligt vlakbij de provinciale weg N564; een belangrijke verbindingsweg tussen DIC en Weert, waar de weg aansluit op de A2. Daarbij wordt het terrein ontsloten per spoor (IJzeren Rijn) en water (Zuid-Willemsvaart).
Bereikbaarheid niet-OV	DIC wordt voornamelijk ontsloten door de provinciale weg N564, die nabij Weert aansluit op de Rijksweg A2. Daarbij is het terrein direct aangesloten op de belangrijke transportaders per spoor (IJzeren Rijn) en over water (Zuid-Willemsvaart). De IJzeren Rijn vormt de spoorontsluiting van Antwerpen, via Roermond naar het Ruhrgebied. Bovendien wordt aan de zuidzijde van DIC zeer waarschijnlijk een containeropslag gerealiseerd; de omgevingsvergunning hiervoor is reeds aangevraagd.
Bereikbaarheid OV	Dichtstbijzijnde NS-treinstations liggen in Weert, circa 9 kilometer van het terrein, en Maarheeze, circa 10 kilometer van het terrein. Nabij het terrein liggen enkele bushaltes, aangesloten op Hermes-lijn 173. Bovendien wordt de spoorlijn Weert-Hamont-Antwerpen heropend voor personenvervoer ⁵ , waarmee de OV-verbinding van de regio met België sterker wordt.
Doelgroepen	- DIC zet in op vestigers uit de sectoren metaal, energie, milieu en chemie. Daarbinnen de doelgroepen productie, assemblage, kringloop/recycling/verwerking, value added logistics (VAL), innovatie/research en leerplaatsen⁶. Belangrijk randvoorwaarde voor vestiging van bedrijven uit deze doelgroepen op DIC is dat zij symbiose moeten creëren en moeten bijdragen aan het concept 'duurzaam industriepark'. Een in te stellen toetsingscommissie ziet hier op toe en beoordeelt of ruimtevragers een plek mogen en kunnen krijgen op DIC. Toegestane milieucategorie 4.1 t/m 5.2. - De doelgroep in de driehoek: kennis- en innovatieve bedrijvigheid in een vestigingsmilieu met hoogwaardige beeldkwaliteit, maximale milieucategorie 3.2.
Omvang locatie	Het totale plangebied omvat 159 hectare. Hiervan is ca. 100 hectare industrieterreinen en ca. 59 hectare natuurgebied. Het bedrijvenareaal in het symbiotische deel heeft een oppervlakte van circa 84,8 hectare; bedrijvenareaal in de driehoek heeft een oppervlakte van 15,8 hectare ⁷ .
Grondprijs	€ 80 - € 100 per m ²
Omvang en type kavels	De verkaveling is flexibel. Uitgangspunt is een ontwerp waarbij kavels groot en kleine kunnen worden gemaakt en waarbij de infrastructuur is gericht op potentiële grote en kleine kavels.
Planning / fasering	Lange termijn ontwikkeling voor de komende 20 tot 30 jaar. De Ladder toetst echter op een periode van 10 jaar; de bestemmingsplanperiode. Voor deze periode zal de behoefte aangetoond moeten worden.

⁵ <http://www.1limburg.nl/kans-op-trein-weert-hamont-neemt-toe>

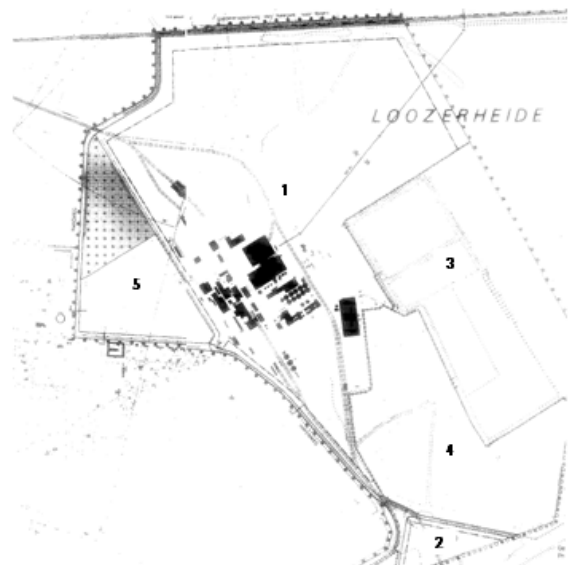
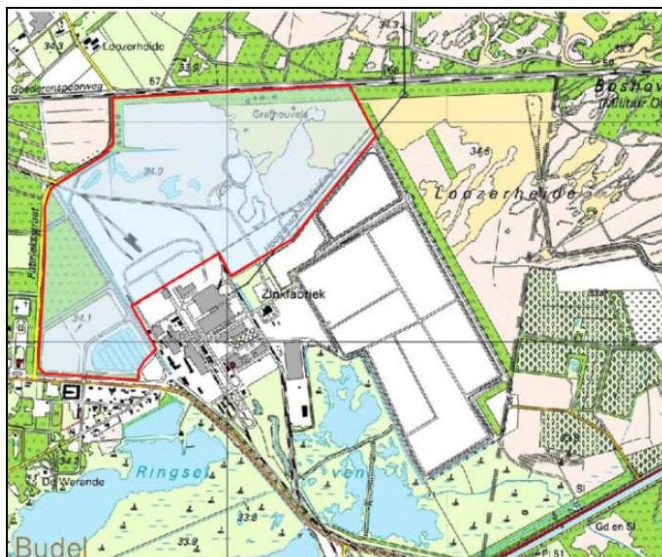
⁶ Businessplan DIC, oktober 2009

⁷ Bestemmingskaart inclusief oppervlakten d.d. 17 juli 2015

UITGANGSPUNTEN PLANOLOGISCHE PROCEDURE

- U bent bezig met een nieuw bestemmingsplan voor DIC. Het gaat in dit bestemmingsplan niet om het vergroten van het oppervlak uitgeefbaar bedrijventerrein, maar om het mogelijk maken van meer functies (intensivering en meer diversiteit aan functies) op het al als 'bedrijfsbestemming' bestemde gebied. Dit o.a. door het ophogen van het maximale bebouwingspercentage⁸, waardoor per saldo in meer bouwmeters wordt voorzien.
- Het vigerend plan betreft het bestemmingsplan Industrierterrein Budel-Dorplein van oktober 1990.
- Op de gebieden waarop nu een bedrijfsbestemming ligt, ten oosten van de dam, worden op basis van het vigerend bestemmingsplan mogelijkheden geboden voor productie van zink en de verwerking c.q. omzetting van bij dat proces vrijkomende stoffen (milieucategorie 4 en 5). In het nieuwe plan worden op deze gronden een bredere mogelijkheid binnen milieucategorie 4 en 5 geboden⁹.
- U wilt voor de gehele driehoek (behoudens de crashzone en natuurbestemming) een bedrijfsbestemming opnemen met maximale milieucategorie 3.2 en eventueel lager¹⁰, zoals R&D en onderwijsfaciliteiten rondom metaal. Voor dit gebied bent u voornemens om voor de lange termijn kennis- en innovatieve bedrijvigheid te vestigen in een vestigingsmilieu met een hoogwaardige beeldkwaliteit. Op korte (tijdelijk) termijn onderzoekt u de mogelijkheden voor een park met zonnepanelen.
- Het is de bedoeling dat de bedrijven een symbiose hebben met elkaar en bijdragen aan het concept 'duurzaam industriepark'. Voor het beoordelen van de symbiose op het terrein wordt een toelatingscommissie in het leven geroepen, die zal bepalen of een bedrijf geschikt is om zich op DIC te vestigen. Aangezien er geen (financiële) druk op de uitgifte staat, kunt u selectief zijn en de locatie zorgvuldig, in lijn met en ten dienste van het concept, uitgeven.

Figuur 4: DIC (links) ten opzichte van oude bestemmingsplan (rechts)¹¹



⁸ Op dit moment 15% op de gebieden bestemd voor zinkproductie (figuur 1: (1)), 40% op de gebieden bestemd voor chemische productie (niet op figuur 1) en 20% op de gebieden bestemd voor havenbedrijvigheid (figuur 1: (2)).

⁹ In het oude plan wordt grondgebruik nader aangeduid (1) enerzijds voor de productie van zink en de verwerking c.q. omzetting van bij dat proces vrijkomende stoffen en (2) anderzijds voor de productie van chemische stoffen. Voor zover daar nu zicht op is, wordt deze nadere aanduiding (in ieder geval) voor de niet-bebouwde gronden verruimd, zodat ook andersoortige (symbiotische) bedrijvigheid zich kan vestigen.

¹⁰ Het kernwoord is hierbij 'symbiose'. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat 'reguliere' bedrijvigheid in lagere milieucategorieën zich op DIC vestigen, maar dat zij een binding heeft met het thema 'duurzaam industriepark' van het terrein.

¹¹ Bronnen: www.dic-cranendonck.nl en bestemmingsplan 'Industrierterrein Budel-Dorplein' van oktober 1990.

Symbioseconcept vraagt om een zorgvuldige kwalitatieve afweging

Een belangrijk onderdeel van het DIC-concept is de beoogde symbiose tussen de bedrijven. Daarbij kan gedacht worden aan de technische mogelijkheden om reststromen van andere (buur)bedrijven te delen en gebruiken, aan- en toelevering van halffabricaten en het samenwerken en delen van faciliteiten en voorzieningen door de bedrijven. Dit kunnen laboratoriumfaciliteiten en proefopstellingen zijn, maar ook logistieke oplossingen. Een dergelijke samenwerking heeft meerwaarde door onder meer het beperken van investeringen van bedrijven en het vergroten van de concurrentiekracht; bedrijven delen en profiteren van onderdelen van elkaars processen en faciliteiten. De bedrijven hebben daarom behoefte aan de fysieke nabijheid van gelijksoortige bedrijven en bedrijven die werkzaam zijn in dezelfde keten. De doelstelling is een duurzaam industriepark waarmee in de toekomst mogelijk vormgegeven wordt aan het concept 'circulaire economie'. Daarvoor is het belangrijk dat DIC voldoende 'kritieke massa' (omvang) kan bieden. Deze is immers nodig om de symbiose daadwerkelijk tot stand te brengen en faciliteiten en voorzieningen rendabel te maken. In die optie wijkt DIC af van een regulier bedrijventerrein. Met name bij de afweging of de ruimtevraag in harde plancapaciteit en/of bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen is het symbioseconcept een belangrijk criterium.

Het concept¹²

Het concept richt zich op de ontwikkeling van een duurzaam industriepark, waarbij circulaire economie centraal staat. Duurzaamheid is een breed begrip dat alle ontwikkelingen bevat die bijdragen aan een systeem dat efficiënter en zuiniger omgaat met de draagkracht van de aarde. Dit kan zowel zijn op sociaaleconomisch, ecologisch, milieutechnisch, ruimtelijk als bedrijfseconomisch vlak:

- *Sociaal-economisch duurzaam.* Door de ontwikkeling van het DIC kan de economische kracht van de regio worden versterkt. De economische diversiteit wordt versterkt en de afhankelijkheid van enkele grote bedrijven wordt verminderd. Bovendien kan het voortbestaan van het metallurgische complex verder worden versterkt en verankerd in de regio. Door een vergroting/verbreding van het complex zullen honderden arbeidsplaatsen worden gecreëerd. Bovendien kunnen programma's voor scholing en stages worden opgezet.
- *Ecologisch duurzaam.* Op en rond de residubekkens in Budel zijn thans conform het Stortbesluit voorzieningen getroffen om nadelige gevolgen voor het milieu tot in lengte van jaren te beperken. Tevens zijn de verontreinigde waterbodems van de waterpartijen op het bedrijfsterrein afgegraven. Bovendien wordt in verband met het DIC geïnvesteerd in natuurontwikkeling (compensatieplan). In totaal staat tegenover de circa 109 hectare bruto industrieterrein ruim 400 hectare 'nieuwe' en/of versterkte natuur en is er een budget voor additionele grondaankopen t.b.v. natuurontwikkeling. Deze natuurontwikkeling is alleen mogelijk door de ontwikkeling van het DIC.
- *Milieutechnisch duurzaam.* De productiefaciliteit van Nyrstar is ontwikkeld tot de schoonste in haar soort. Door de gewenste symbiose kan de aan- en afvoer van grondstoffen en bijproducten verder kunnen worden teruggebracht. Nieuwe bedrijven zullen voldoen aan de milieunormen en een state-of-the-art productiefaciliteit hebben. Bedrijven op het DIC zijn schoner c.q. efficiënter dan vergelijkbare bedrijven elders.
- *Ruimtelijk duurzaam.* Het DIC zal plaats bieden aan bedrijven die een binding hebben met Nyrstar en/of met elkaar. Ruimtewinst ten opzichte van solitaire ontwikkeling kan plaatsvinden doordat infrastructuur, voorzieningen en utilities kunnen worden gedeeld. Doordat het DIC wordt herontwikkeld, hoeven elders geen (of in elk geval minder) nieuwe terreinen te worden aangelegd.
- *Bedrijfseconomisch duurzaam.* De nieuwe bedrijven kunnen economisch voordeel behalen doordat zij gebruik kunnen maken van producten, diensten, kennis en voorzieningen van elkaar en van het ankerbedrijf Nyrstar. Het bedrijfsresultaat van Nyrstar kan worden verbeterd door het creëren van extra toegevoegde waarde op reststromen, het verhogen van de efficiency van aanwezige installaties en het efficiënter inzetten van grondstoffen en voorzieningen.

Het industrieterrein Dorplein zal van een uitbreidingslocatie van Nyrstar worden herontwikkeld naar een locatie waar bedrijven een plek krijgen die voor symbiose met Nyrstar en/of elkaar kunnen zorgen: het Duurzaam Industriepark Cranendonck. Het concept DIC gaat uit van acht peilers:

- *Industriële symbiose.* Het concept industriële symbiose zoekt naar vestigers waarmee een zo efficiënt mogelijke inzet van mensen en middelen kan worden bereikt. Hierbinnen zijn technische, organisatorische en transportsymbiose te onderscheiden:

¹² Businessplan DIC (2009)

- Bij technische symbiose gaat het om bedrijven die in elkaars nabijheid gebruik maken van elkaars producten, bijproducten en voorzieningen. Voor het DIC valt bijvoorbeeld te denken aan vloeibaar zink, zwavelzuur, koper, cadmium, lood, zilver, energie, water, waterzuivering, noodstroom of stoom. De relatie tussen Nyrstar en Nedzink (walserij) is een goed voorbeeld.
- Organisatorische symbiose richt zich op schaalvoordelen op het gebied van kennis en diensten. Te denken valt aan het gebruik maken van elkaars laboratorium, technische dienst, brandweer, beveiliging, arbodienst, milieudienst, opleidingen en parkmanagement. Een stap verder dan gebruik maken van elkaars kennis en diensten is het gezamenlijk opzetten ervan.
- Transportsymbiose is te behalen op omvangrijke vervoersstromen over de weg, spoor en water. Door technische symbiose kan dit transport afnemen. Door de aanwezigheid van een binnenhaven en spooreplacement is een modal shift naar meer duurzame transportmiddelen mogelijk. Op het overgebleven wegtransport kan een efficiencyvoordeel worden behaald door het voorkomen van leegrijden (treinen rijden momenteel veelal leeg weg en vrachtwagens komen leeg aan) en het behalen van een hogere beladingsgraad. Een vrachtwagen met zink is bijvoorbeeld voor slechts een bodem gevuld en zou kunnen worden aangevuld met een licht product.
- *Harmonieuze inpassing in de omgeving.* Het DIC terrein is relatief gunstig gelegen ten opzichte van de woonomgeving. Wel vraagt het vanwege de gevoeligheid van de omgeving (woningen Budel-Dorplein, Natura 2000 en beschermd dorpsgezicht) een zorgvuldig inpassing in de omgeving. Een concentrische inrichting kan de inpassing in de omgeving optimaliseren, bestaande uit:
 - Concentratie van zware en grootschalige industriële activiteiten (t/m milieucategorie 5) direct grenzend aan de noordkant van Nyrstar (binnenste ring).
 - Daaromheen grootschalige industriële bedrijvigheid met een minder zwaar en intensief karakter (milieucategorie 1 t/m 3, tweede ring).
 - In de buitenste ring wordt het accent gelegd op integratie met de omgeving. Hier is plaats voor lichtere bedrijfsmatige activiteiten zoals logistiek en kantoorachtigen. Parkeervoorzieningen, waterberging en groenvoorzieningen worden zo veel mogelijk hier gesitueerd.
 - De ontwikkeling van het DIC zal ook positieve effecten hebben 'buiten het hek'. Geïnvesteerd wordt in (een goede relatie met) de natuurlijke en maatschappelijke omgeving. Voorbeelden zijn een goede communicatie met de omgeving en het sponsoren van projecten voor maatschappij en natuur. Tevens zal er sprake zijn van indirecte effecten op de omgeving zoals een toename van de vraag voor lokale bedrijven.
- *Gefaseerde en flexibele ontwikkeling.* De grote bandbreedte in de vraagprognoses en de veranderende marktomstandigheden maken het risicovol om een plan in een vroeg stadium voor lange tijd vast te leggen. Vaak vindt tijdens de ontwikkeling van een terrein (gedeeltelijke) herpositionering of herprofilering plaats. Dit heeft consequenties voor de marktbenadering, maar mogelijk ook voor bijvoorbeeld de interne projectorganisatie, planvorming en inrichting van de locatie. Flexibiliteit in de planvorming, waarbij de uitgangspunten overeind blijven, is daarom gedurende de gehele planperiode belangrijk. Al in dit stadium wordt daarom zoveel mogelijk flexibiliteit in het plan gehouden. Een ontwerp waarbij van grote kavels, kleine kavels kunnen worden gemaakt en waarbij de infrastructuur zowel is gericht op potentiële grote als kleine kavels zal een ontwerpuitgangspunt vormen. Bovendien zal het bestemmingsplan verruimd worden t.o.v. de huidige toegestane bestemming (uitsluitend zinkgerelateerd).
- *Kwaliteit van het terrein.* DIC zal in zijn unieke soort een hoogwaardig terrein worden, blijkend uit de aanwezige voorzieningen en de strenge vestigingsvoorwaarden. De ontwikkeling zal zodanig worden opgezet dat dit op lange termijn gegarandeerd is: met een gezamenlijke beheer- en serviceorganisatie die de gronden bezit, het concept bewaakt en de gronden in erfpacht uitgeeft.
- *State-of-the-art vestigers.* In verband met de kwaliteit van het terrein, de relatie met de omgeving en de symbiosedoelstelling staat de geschiktheid van de bedrijven om zich op het terrein te vestigen. Vestigers moeten voldoen aan strenge milieueisen en beschikken over een state-of-the-art productieproces, d.w.z. ze moeten opereren conform de laatste stand van zaken qua mogelijkheden inzake milieubelasting in hun business.
- *Relatie met milieu/natuur.* In de direct om het DIC aansluitende omgeving wordt natuur ontwikkeld. Deze ontwikkeling valt buiten het bestek van dit businessplan, maar is onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van het DIC. Op het terrein zelf wordt 16 hectare gereserveerd voor een habitat waarin onder meer de heikikker gedijt. Dit terrein draagt als 'groene voortuin' bij aan het duurzame imago. De wadi's die worden aangelegd langs de wegenstructuur (met aan de andere kant bovengrondse leidingen) onderstrepen de industriële versus de natuurlijke duurzaamheid die wordt nagestreefd.

- *Gezamenlijke ontwikkeling.* Overheden, marktpartijen en kennisinstellingen zullen samenwerken om van de ontwikkeling van het DIC een succes te maken. Daarbij gebruikmakend van elkaars kennis, kunde en expertise en in afstemming met belanghebbende partijen.
- *Duurzame organisatie.* Het grondeigendom, beheer en onderhoud wordt zodanig geregeld dat lange termijn kwaliteit zo zeker mogelijk wordt gesteld. Dit kan onder meer door grondeigendom in één hand te houden en een relatie te leggen tussen het belang van de kavel (de vestiger) en het terrein (gemeenschappelijke voorzieningen en beheer van de 'openbare ruimte').

Duurzame concepten als gevolg van trends in de industrie

DIC is een terrein wat circulaire economie en duurzaam gebruik van grondstoffen centraal stelt vanuit een symbiotisch concept. Bovendien biedt het ruimte voor industrieconcepten, waarvan wordt verwacht dat deze de komende jaren een grotere rol van betekenis gaan spelen en daarmee een 'nieuwe' ruimtevrager worden. Met haar concept speelt DIC daarmee in op een aantal toonaangevende trends in de industrie. We zetten een aantal van deze trends kort uiteen.

De geprognosticeerde *schaarste van aardmetalen* op korte termijn is één van de belangrijkste redenen om in te zetten op duurzame concepten rondom metaalindustrie, zoals op DIC wordt beoogt. Niet alleen valt er winst te behalen op het gebied van duurzaam zinkgebruik, maar ook wordt er gesproken over concepten waarin metalen worden teruggewonnen uit jarosiet, dat op het terrein opgeslagen ligt. In gerenommeerde rapporten wordt al notie gemaakt van de toekomstige schaarste aan belangrijke aardmetalen¹³. De groeiende vraag naar metalen en mineralen en onzekere politieke verhoudingen liggen hieraan ten grondslag. Dat heeft bovendien ongewenste impact op de energiesector, infrastructuur en hightech. Dat dwingt tot duurzaam gebruik en daarvoor is ruimte gewenst. Aanpalend biedt dit kansen voor recycling van zonnepanelen. Sinds 2014 verplichten de Europese overheden dat een zonnepaneel na levensduur weer opgehaald en gerecycled wordt. De levensduur voor zonnepanelen is ongeveer 20 jaar¹⁴, en gezien de toenemende populariteit van zonnepanelen sinds het nieuwe millennium, biedt dat in de nabije toekomst kansen voor DIC.

Daarnaast biedt het terrein kansen voor '*nieuwe*' duurzame concepten als *nieuwe vormen van mestverwerking*, waarbij ureum en ammoniak los van elkaar worden opgeslagen. Maar denk bijvoorbeeld ook aan *duurzame energieopwekking*, waarbij uitwisseling van elektriciteit en terugvloeiende warmte plaatsvindt of denk aan een duurzaam concept rondom vloeibare stikstof als medium om energie op te slaan. Allemaal vormen van concepten die passen binnen een duurzame, 'nieuwe' industriële economie en daarmee uitstekend passen in het concept van DIC.

2.2 Beleid en uitgangspunten voor DIC

DIC is bovendien een concept wat al enkele jaren bestuurlijk in (boven)regionaal verband wordt gedragen. Zo spraken de gemeente Cranendonck, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en de provincie Noord-Brabant in een intentieverklaring¹⁵ al uit "dat het wenselijk is dat de huidige bestemming van het noordelijk deel van het bestaande bedrijventerrein (...) wordt omgezet in een bestemming voor een intensief en duurzaam bedrijventerrein, waar een innovatief cluster van bedrijvigheid kan ontstaan, gebaseerd op en aanvullend aan de al aanwezige industrie".

In de huidige regionale afspraken en programmering werklocaties Zuidoost-Brabant¹⁶ wordt DIC expliciet benoemd als een locatie met een bovenlokale en wellicht bovenregionale betekenis, maar is zij vanwege de lange termijnontwikkeling niet opgenomen in de programmering. Ook in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant wordt DIC genoemd als een te ontwikkelen bedrijventerrein. Bovendien wordt aangegeven dat er al overeenstemming is over het natuurcompensatieplan op hoofdlijnen. Daarbij spreekt voor het plan dat zij als 'prioritair project' is opgenomen door de provincie in de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Kortom, het plan voor DIC komt niet uit de lucht vallen en wordt bestuurlijk niet onwenselijk geacht.

¹³ Bijvoorbeeld in 'Minerals and metals scarcity: the ticking time bomb' (PriceWaterhouseCoopers, 2011).

¹⁴ Dr. ir. Wim Konz (persoonlijke communicatie), 22 oktober 2015 te 's-Hertogenbosch.

¹⁵ Intentieverklaring DIC, 12 april 2007 te Budel-Dorplein.

¹⁶ Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en provincie Noord-Brabant – Regionale afspraken en programmering werklocaties Zuidoost-Brabant (actualisatie najaar 2012).

3 Laddertoets deel symbiotische bedrijvigheid

We knippen de Laddertoets op in twee delen. We doorlopen de treden voor de beoogde nieuwe ontwikkelingen op het grootste deel van DIC, waar vooral de symbiotische bedrijvigheid kan landen met milieucategorie 4.1 t/m 5.2 (hoofdstuk 3), en daarnaast voor de beoogde nieuwe ontwikkelingen in de driehoek (hoofdstuk 4). Reden hiervoor is dat wij op voorhand verwachten dat beide beoogde ontwikkelingsgebieden een andere uitstraling, doelgroep¹⁷ en marktregio hebben. De som van de twee delen vormt de conclusie van onze Laddertoets.

In de huidige plannen is de gedachte om de driehoek te bestemmen als nader uit te werken bestemming. Tot die tijd worden tijdelijke functies onderzocht. Deze status doet echter niets af aan de noodzaak van onderbouwing van de Ladder. Ook nader uit te werken bestemmingen moeten onderbouwd worden.

3.1 Uitgangspunten: verschil tussen 'bestaande' en 'nieuwe' vraag DIC

De provinciale ruimtebehoefteraming bedrijventerreinen, hoe moet u dat ten opzichte van DIC zien?

De basis voor een vraagraming ten behoeve van de Ladder voor duurzame verstedelijking is de provinciale raming van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen¹⁸. De gehanteerde methodiek voor de provinciale raming is de methode BLM. De bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Planbureau voor de Leefomgeving is een gangbare methode om tot een vraagraming naar bedrijventerreinen te komen. In de methode worden drie bronnen van de vraag naar bedrijventerreinen onderscheiden:

- Ontwikkeling van het aantal banen. Het uitgangspunt vormt de ontwikkeling van het aantal banen, met een onderscheid naar economische sectoren. Voor de ontwikkeling van het aantal banen hanteert de provinciale behoefte-raming de werkgelegenheidsprognose die door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) is opgesteld.
- Ontwikkeling van de locatietypevoorkeuren. De ontwikkeling van het aandeel van de werkgelegenheid dat op een formeel bedrijventerrein is gevestigd. Voor de locatietypevoorkeuren en terreinquotiënten hanteert de provinciale behoefte-raming een regionaal gewogen gemiddelde, waarvoor het terreinquotiënt en de ontwikkeling in de tijd daarvan worden bepaald.
- Ontwikkeling van het terreinquotiënt. Het aantal m² netto bedrijventerrein per arbeidsplaats. Indien het ruimtebeslag per arbeidsplaats toeneemt, zal ook de vraag naar bedrijventerreinen toenemen, zelfs als er geen toename van het aantal banen of verplaatsing naar bedrijventerreinen plaatsvindt. Dat geldt ook omgekeerd, bijvoorbeeld door efficiënter ruimtegebruik en automatisering in de industriector. De provinciale behoefte-raming gaat uit van een regiostandaard; er worden in de BLM 26 economische sectoren onderscheiden, waarvoor het terreinquotiënt en de ontwikkeling in de tijd daarvan worden bepaald.

¹⁷ Ook het kenniscluster doet mee in het symbioseconcept – daar willen we met deze uitspraak geen afbreuk aan doen – maar de beoogde bedrijvigheid in de doelgroep, kennisgerelateerd met maximaal milieucategorie 3.2, kijkt vanuit ruimtelijk perspectief gezien af van het andere deel van DIC, industrieel met milieucategorie 4.1 t/m 5.2.

¹⁸ In de provincie Noord-Brabant gemaakt door Bureau Buiten (2014).

We vinden het aannemelijk dat de provinciale behoefte-raming niet volledig recht doet aan het concept van DIC. Onze stelling stoelt daarbij op twee argumenten: (1) in het bepalen van de terreinquotiënt is de huidige bedrijvigheid op de locatie van DIC niet meegenomen en (2) de prognose is beleidsarm opgesteld¹⁹. We lichten beide argumenten hieronder kort toe.

Over de terreinquotiënt wordt in de provinciale behoefte-raming het volgende opgemerkt:

“Volgens afspraak met de begeleidingscommissie en overeenkomstig het plan van aanpak van het onderzoek, is de kade- en havengebonden werkgelegenheid en ruimtebeslag van de haven van Moerdijk buiten de modelraming gehouden. Het extensieve karakter van het ruimtegebruik in de haven heeft hierdoor géén invloed op de gemeten terrein-quotiënten in de rest van de provincie. In overleg met de provincie en het Havenschap is nagegaan om welke deelterreinen van de haven het gaat, en welke werkgelegenheid daarop wordt gerealiseerd, en is hiervoor gecorrigeerd. Hetzelfde is gedaan voor Budel-Dorplein in Cranendonck omdat het extreem hoge terrein-quotiënt op deze locatie tot sterke vertekening zou leiden.”

In andere woorden: de specifieke locatieaspecten van Nyrstar en Nedzink – waar relatief (zeer) ruimte-extensieve bedrijvigheid is gevestigd en potentieel in het DIC-concept gaat vestigen – is in de regionale gemiddelden niet meegenomen. Wij achten het reëel om dit te corrigeren voor een specifieke vraagraming voor DIC, zodat we recht doen aan de specifieke bedrijvigheid die zich op dit terrein kan vestigen.

Het beleidsarm zijn van de provinciale behoefte-raming betekent impliciet dat deze conservatief van aard is, vinden wij. Beleidsarm wil zeggen dat bij het maken van de raming uit is gegaan van de gegevens en een voortzetting van het beleid tot nu toe. Eventuele significante verandering in beleid of aanbod²⁰ heeft dan ook mogelijk effect op de geprognosticeerde cijfers. DIC is een concept wat we tot op heden niet aantreffen in de (ruime) omgeving van Cranendonck en Zuidoost-Noord-Brabant. Hoewel de (uitbreidings)vraag van bestaande bedrijvigheid binnen de doelgroepsectoren van DIC²¹ niet groot is, is het aannemelijk dat nieuwe (industriële) concepten zich aandienen bij het beschikbaar komen van DIC²². Omdat de behoefte-raming beleidsarm is opgesteld, is laatstgenoemde vraag hierin niet meegenomen. Deze is echter wel relevant voor DIC.

Rekenen met ‘bestaande’ en nieuw’ vraag

DIC is een concept rondom circulaire economie, symbiose en duurzaamheid wat we tot op heden in de (ruime) omgeving van de gemeente Cranendonck niet aantreffen. Het concept van DIC is bijzonder anders dan andere, reguliere bedrijventerreinen geschikt voor de industriële sector in hogere milieucategorieën, zoals ook beschreven in het vorige hoofdstuk. Dat heeft effecten op bedrijfsactiviteiten en productieketens in brede zin. Daaruit vloeit voort dat zich op DIC andere ruimtevragers en concepten aandienen dan tot op heden op reguliere bedrijventerreinen zijn gevestigd.

Om bovenstaande redenen rekenen we in onze vraagraming met een ‘bestaande’ en ‘nieuwe’ vraag. De ‘bestaande’ vraag betreft de (uitbreidings)vraag van bestaande bedrijvigheid, zoals deze is geraamd in de beleidsarme, provinciale behoefte-raming. Daarbij rekenen we in deze Laddertoets met de conservatieve terreinquotiënt uit de provinciale raming en een gecorrigeerde terreinquotiënt om recht te doen aan de reeds gevestigde en potentieel te vestigen ruimte-extensieve bedrijvigheid op DIC. Daaruit volgt vervolgens een reële bandbreedte. De ‘nieuwe’ vraag betreft vraag vanuit concepten die zich ontwikkelen als gevolg van trends in de industrie en symbiosekansen op DIC. Deze vraag omvat doorgaans geen verplaatsing van oude bedrijvigheid, maar omvat vooral nieuwe vestigingen; de leads van DIC bevestigen dat. Daaruit blijkt dat ongeveer tweederde van de leads uit nieuwe concepten beslaan, die vanwege het gewenste concept niet of in afgeslankte, minder duurzaam en –efficiënte vorm op andere terreinen kunnen

¹⁹ Dat wil zeggen dat bij het maken van de vraagraming uit is gegaan van de gegevens en een voortzetting van het beleid tot nu toe. Eventuele significante verandering in beleid heeft dan ook mogelijk effect op de geprognosticeerde cijfers. Een dergelijke verandering is bijvoorbeeld het mogelijk maken van een nieuw, uniek concept op DIC.

²⁰ Het creëren van nieuw aanbod wat nog niet beschikbaar was in de regio kan nieuwe vraag aantrekken. DIC is hiervan een goed voorbeeld.

²¹ Doelgroepen aan de hand van Businessplan DIC (oktober 2009) en reeds gevoerde gesprekken door Nyrstar met geïnteresseerde bedrijven tot en met juli 2015.

²² Dat wordt beaamd door dr. ir. Wim Konz (persoonlijke communicatie, 22 oktober 2015 te 's-Hertogenbosch) en de trends in de industriële sector.

vestigen. Bovendien verwachten we een toename van dergelijke vraag door de eerder benoemde trends in de industrie.

In een Laddertoets moet de actuele behoefte bekeken worden voor een bestemmingsplanperiode, in dit geval van 10 jaar. In deze Laddertoets kijken we dan ook specifiek naar de behoefte aan bedrijfsruimte tot en met 2025. We kwantificeren daarbij een 'bestaande' vraag en een 'nieuwe' vraag.

Voor het kwantificeren van de 'bestaande' vraag gebruiken we de actuele vraagprognose van de provincie Noord-Brabant^{23 24} en extrapoleren we de historische uitgifte in de COROPs Noord- en Midden-Limburg aan de hand van provinciale gegevens²⁵. Voor het kwantificeren van de 'nieuwe' vraag gaan we in hoofdzaak uit van de uniciteit van het concept, de trends in de industriële sector, de reeds getoonde interesse en onze Database Locatiebeslissingen Nederland²⁶.

Waar we spreken over oppervlakten in behoefte en aanbod, spreken we in het vervolg van dit rapport over netto oppervlakte in hectares, tenzij anders aangegeven.

3.2 Marktregio naar verwachting primair een straal van 30 à 40 kilometer rond DIC

Primaire marktregio symbiotische bedrijvigheid: Zuidoost-Noord-Brabant en Noord- en Midden-Limburg

Voor het segment bedrijvigheid met milieucategorie 4.1 t/m 5.2 dat symbiose heeft en bijdraagt aan het concept 'duurzaam industriepark' is de bedrijventerreinenmarkt voornamelijk een (grote) regionale markt. We noemen dit type bedrijven 'zware bedrijvigheid'. Deze bedrijven voelen zich aangetrokken door het concept en de (eventuele) mogelijkheid gebruik te maken van reststromen van anderen. De geschatte primaire verhuisradius van dit soort bedrijven is 30-40 km²⁷. We nemen daarin mee dat de doelgroepsectoren van DIC²⁸ doorgaans een lage verhuisbereidheid hebben, vanwege hun vaak hoge investeringen in panden en apparatuur en basale redenen als herkomst van de werknemers, toeleveranciers en afnemers en bijbehorende noodzakelijke transportbewegingen. Het aantal bovenregionale verplaatsingen van bedrijven in de doelgroepsectoren van DIC is absoluut gezien dan ook relatief beperkt. Dat wordt ook onderbouwd door onze Database Locatiebeslissingen Nederland²⁹; slechts enkele bedrijven uit de doelgroepsectoren maken jaarlijks een locatiebeslissing. Het gaat in dit geval voornamelijk om bedrijfsverplaatsingen, niet om ontwikkeling van 'nieuwe' bedrijfsvestigingen'.

Als vuistregel bij een Ladder-onderbouwing wordt de COROP-regio als (grof) primair marktgebied gehanteerd. DIC ligt op het grensgebied van de COROPs Zuidoost-Noord-Brabant en Midden-Limburg en nabij COROP Noord-Limburg. Daarom vinden wij het, de geschatte verhuisradius van de doelgroepsectoren in acht nemend, aannemelijk om deze drie COROPs als primaire marktregio te zien voor (grootschalige) symbiotische bedrijvigheid. Het lijkt ons daarom dat het primaire marktgebied voor de doelgroep symbiotische bedrijvigheid zich bevindt in de COROP-regio's Zuidoost-Noord-Brabant en Noord- en Midden-Limburg.

²³ Bureau Buiten (2014).

²⁴ De prognose is bovendien beleidsarm opgesteld. Dat wil zeggen dat bij het maken van de prognose uit is gegaan van de gegevens en een voortzetting van het beleid tot nu toe en het eventueel mogelijk maken en faciliteren van nieuwe functies niet is meegenomen. Een nieuwe concept als DIC kan eventueel meer vraag trekken en deels voorzien van de vraag van buitenaf.

²⁵ Resultaten monitor Limburgse bedrijventerreinen en dienstenlocaties in 2014.

²⁶ DLN (StecGroep 2002-heden).

²⁷ Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep 2000-heden).

²⁸ Doelgroepen aan de hand van Businessplan DIC (oktober 2009) en reeds gevoerde gesprekken door Nyrtar met geïnteresseerde bedrijven tot en met juli 2015.

²⁹ Stec Groep (2000-heden).

Bovenstaande houdt niet in dat we instroom van buiten de drie COROPs uitsluiten. Hoewel het aantal bovenregionale locatiebeslissingen absoluut gezien beperkt is, wijst onderzoek uit dat van de verplaatsingen van industriële bedrijvigheid van buiten de COROP – een bovenregionale verplaatsing dus – slechts de helft uit aangrenzende COROPs komt en de andere helft van grotere afstand³⁰. Met andere woorden, wanneer een bedrijf verder dan regionaal verplaatst, is de kans ongeveer 50% dat hij over zeer grote afstand verplaatst (we zien dit ook terug in de lijst van geïnteresseerde partijen voor DIC; hierop gaan we verder in paragraaf 3.3.2). Ook in dit geval gaat het expliciet om verplaatsing van bedrijven. Ook hierbij houden we rekening met een lage verhuisbereidheid: verplaatsingen kunnen reëel pas worden verwacht bij (1) sterke push- en pullfactoren op de huidige en oude locatie³¹ en (2) afschrijving van bestaand vastgoed en apparatuur op de huidige locatie van het te verplaatsen bedrijf³².

Bovendien houden we rekening met de uniciteit van het concept van DIC. Een duurzaam industriepark van de beoogde omvang met dergelijke symbiose-effecten is in een wijde bovenregionale en deels internationale omgeving niet aanwezig. Daarbij is het concept nieuw; bedrijfsactiviteiten in het beoogde symbiotische concept worden op dit moment niet elders uitgevoerd door reeds bestaande bedrijven. Zo is het op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk om een duurzaam energieconcept te realiseren waar toe- en afvloeiing van energie met de hoofdgebruiker wordt gerealiseerd of waar metalen terug kunnen worden gewonnen uit jarosiet. De vraag afkomstig van ruimtevragers die potentieel een nieuw symbioseconcept zouden willen realiseren op DIC, komt dan ook zeer waarschijnlijk vaak uit een bredere omgeving, waaronder België en Duitsland³³. We spreken hier dan ook over nieuwe vestigingen, niet over verhuizingen of uitbreidingen van bestaande bedrijvigheid. Ook hier: de ‘nieuwe’ vraag betreft vraag vanuit concepten die zich ontwikkelen als gevolg van trends in de industrie en de symbiosekansen die DIC specifiek biedt.

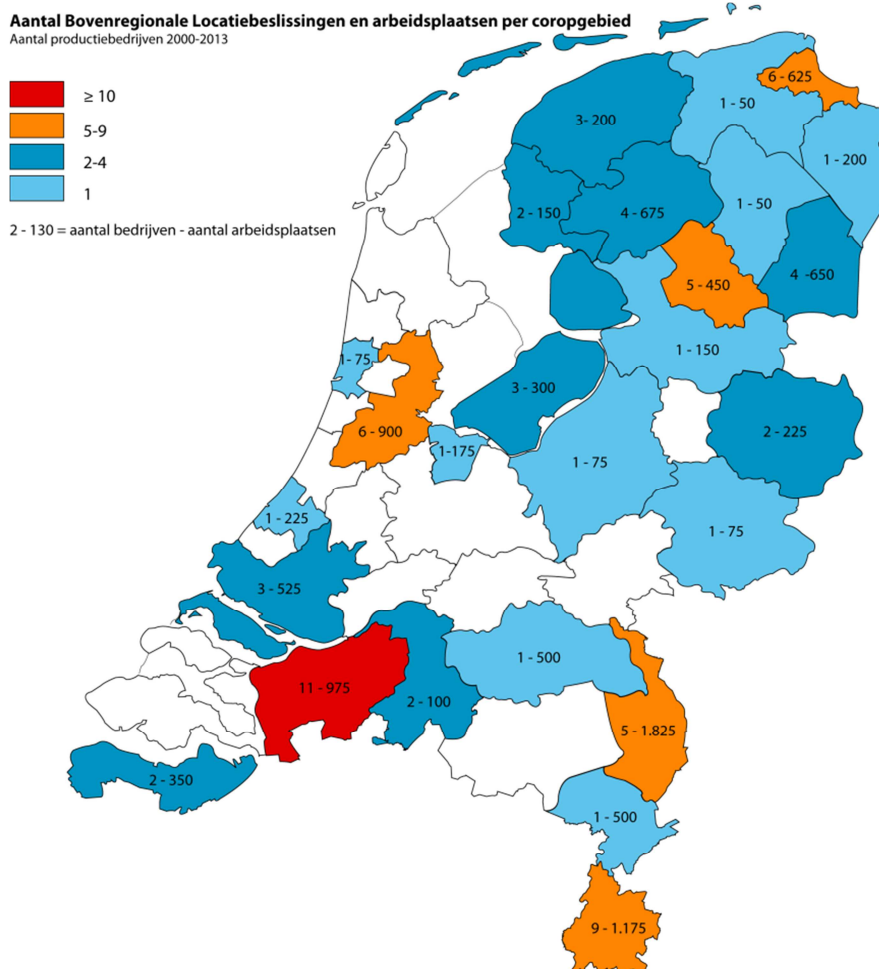
³⁰ Pellenbarg, P. H. (2005). Bedrijfsverplaatsing. In P. H. Pellenbarg, P. J. M. van Steen, & L. J. G. van Wissen (Eds.), *Ruimtelijke aspecten van de bedrijvendynamiek in Nederland*. (pp. 101 - 125). Assen: Koninklijke Van Gorcum.

³¹ Denk hierbij aan gedwongen verplaatsing of al dan niet financiële incentives om bedrijven te vestigen.

³² Dr. ir. Wim Konz (persoonlijke communicatie), 22 oktober 2015 te 's-Hertogenbosch.

³³ Bevestigd door reeds gevoerde gesprekken door Nyrstar met geïnteresseerde bedrijven tot en met juli 2015.

Figuur 5: Bovenregionale locatiesbeslissingen doelgroepsectoren DIC³⁴



3.3 Trede 1: we constateren 35 tot maximaal 63 hectare actuele regionale behoefte voor (gedeeltelijke) ontwikkeling van DIC

3.3.1 'Bestaande' vraag: actuele regionale behoefte van ruim 13 tot maximaal 22 hectare voor DIC

Vanuit de provinciale behoefte-raming destilleren we naar verwachting 13,4 tot maximaal 22 hectare actuele 'bestaande' regionale behoefte voor het deel van DIC dat zich richt op symbiotische bedrijvigheid. De basis hiervoor betrof de raming van de provincie Noord-Brabant uit 2014 – vastgesteld door Gedeputeerde Staten – die ook wordt gebruikt als bouwsteen voor regionale programmeringsafspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg in Zuidoost-Brabant³⁵. Daarnaast is gebruik gemaakt van historische uitgiftegegevens in de COROPs Noord- en Midden-Limburg op basis van actuele provinciale informatie³⁶.

We leggen hieronder uit hoe we tot deze verwachting van de actuele regionale behoefte komen. We laten eerst zien welke vraag we ramen binnen de marktregio voor DIC. Vervolgens geven we aan welk aanbod er op dit moment beschikbaar is in de marktregio om deze vraag te accommoderen. Dit leidt per saldo tot de actuele regionale behoefte.

Wij verwachten een uitbreidingsvraag van bestaande bedrijven van 25,7 tot 34,4 hectare

Vanuit de provinciale prognose van de provincie Noord-Brabant destilleren we een gemiddelde uitbreidingsvraag in de COROP-regio Zuidoost-Noord-Brabant van ongeveer 209 hectare tot en met 2025.

³⁴ Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-heden).

³⁵ Bureau Buiten (2014).

³⁶ Resultaten monitor Limburgse bedrijventerreinen en dienstenlocaties in 2014.

Hiervan is 7,3 hectare uitbreidingsvraag vanuit de industriële bedrijvigheid in de segmenten die zich potentieel kunnen vestigen op DIC³⁷. Voor de COROP-regio Noord-Limburg extrapoleren we vanuit de historische uitgifte een uitbreidingsvraag van ongeveer 200 hectare tot en met 2025. Hiervan is ongeveer 43 hectare (21,8%³⁸) uitbreidingsvraag vanuit industriële bedrijvigheid en 10,9 hectare uitbreidingsvraag in de segmenten die potentieel kunnen vestigen op DIC³⁹. Voor de COROP-regio Midden-Limburg extrapoleren we vanuit de historische uitgifte een uitbreidingsvraag van ongeveer 132 hectare tot en met 2025. Hiervan is ongeveer 30 hectare (22,8%⁴⁰) uitbreidingsvraag vanuit industriële bedrijvigheid en 7,5 hectare uitbreidingsvraag de segmenten die potentieel kunnen vestigen op DIC. De maximale uitbreidingsvraag is hiermee ongeveer 25,7 hectare, zo verwachten wij. Onderdeel hiervan zijn ook ondersteunende logistieke activiteiten gekoppeld aan het productieproces.

Wanneer we rekenen met een terreinquotiënt gecorrigeerd voor de ruimte-extensieve bedrijvigheid voor DIC komen we op een hogere bandbreedte uit. Voor een correcte analyse vinden wij het aannemelijk om de bandbreedte niet voor de hele regio te corrigeren, maar enkel voor de gemeente Cranendonck en de daaruit voortvloeiende ruimtevraag. We zien dat hierdoor een ruimere vraag wordt geprognosticeerd voor de COROP-regio Zuidoost-Noord-Brabant: we destilleren naar verwachting 15,9 hectare uitbreidingsvraag vanuit de industriële bedrijvigheid in de segmenten die potentieel kunnen vestigen op DIC⁴¹. De maximale uitbreidingsvraag die wij zo bezien realistisch achten komt hiermee op ongeveer 34,4 hectare. Onderdeel hiervan zijn ook ondersteunende logistieke activiteiten gekoppeld aan het productieproces.

De ruimtevraag vanuit de bestaande industriële sector is beperkt. Er is nauwelijks sprake van fysieke groei en het gaat vooral om kwalitatieve vestigingsvraagstukken⁴² (na 2025 is zelfs sprake van een krimpend ruimtebeslag⁴³). Er is beperkte behoefte aan nieuwe ruimte en slechts sporadisch gaat het om nieuwe bedrijven die bijvoorbeeld vanuit het buitenland op zoek zijn naar een geschikte vestigingslocatie in Nederland. Er is nauwelijks uitbreidingsvraag bij bedrijven binnen de doelgroepsectoren van DIC⁴⁴; ruimtelijke groei is vooral nog waarneembaar in fijnchemische en biobased activiteiten⁴⁵.

Dit type bedrijven is stabiel of krimpt in ruimte, maar groeit in productie door efficiëntere productie en/of 24/7-productie. Dergelijke bedrijven vragen door deze trends en ontwikkelingen vaak ruim voldoende milieuruimte om hun bedrijvigheid te exploiteren. Asset van DIC is daarbij de combinatie van fysieke- én milieuruimte en de eventuele synergievoordelen die geboden worden.

³⁷ Bureau Buiten (2014).

³⁸ Rebis; Factsheet Werklocatie Noord-Limburg, per 31-12-2014.

³⁹ Hiervoor hanteren we dezelfde verdeelsleutel voor industriële segmenten als is gehanteerd voor Zuidoost-Noord-Brabant in het kwalitatieve behoefteonderzoek bedrijventerreinen voor de provincie Noord-Brabant.

⁴⁰ Rebis; Factsheet Werklocatie Midden-Limburg, per 31-12-2014.

⁴¹ We hanteren hiervoor de werkgelegenheids- en oppervlaktegegevens voor de bedrijvigheid rondom het huidige zinkcluster zoals aangereikt door de gemeente Cranendonck.

⁴² Op basis van onderzoek Bureau Buiten in opdracht van provincie Noord-Brabant (2014) en gesprekken Stec Groep met vertegenwoordigers zware bedrijvigheid in Zuidoost-Noord-Brabant.

⁴³ Bureau Buiten (2014).

⁴⁴ Doelgroepen aan de hand van Businessplan DIC (oktober 2009) en reeds gevoerde gesprekken door Nyrstar met geïnteresseerde bedrijven tot en met juli 2015.

⁴⁵ LISA (2015).

De doelgroepen van DIC⁴⁶ hebben echter over het geheel genomen geen grote verhuiscapaciteit, vanwege relatief grote plaatselijke investeringen in panden en apparatuur. We verwachten dat de 'window of opportunity' voor dergelijke bovenregionale verhuiscapaciteiten dan ook groot zal moeten zijn om daadwerkelijke verplaatsing te realiseren. Zij zullen op hun huidige locatie sterke pushfactoren zoals efficiëntieproblemen moeten ondervinden in combinatie met sterke pullfactoren vanuit het concept DIC. Dit in combinatie met schaarse alternatieven qua aanbod.

Er is kwantitatief en kwalitatief onvoldoende aanbod om deze vraag te faciliteren; we vinden een actuele behoefte van 13,4 tot 22 hectare in de marktregio realistisch

We constateren dat op andere bedrijventerreinen in Zuidoost-Noord-Brabant en Noord- en Midden-Limburg nog beperkt areaal beschikbaar is, wat voorziet in bedrijvigheid van milieucategorie 4.1 t/m 5.2. Een overzicht hiervan is weergegeven in tabel 1. Om de behoefte van een ontwikkeling te bepalen, vraagt de Ladder voor duurzame verstedelijking om de geprognosticeerde vraag af te zetten tegen het beschikbare (bestaande, in uitvoering zijnde en al geplande) aanbod. Wanneer we de maximaal geprognosticeerde vraag afzetten tegen het hieronder uiteengezette aanbod, concluderen we dat er op basis van de huidige inzichten een actuele regionale behoefte bestaat van naar verwachting 13,4 tot maximaal 22 hectare vanuit de industriële sector.

Tabel 1: Overzicht van terstond uitgeefbaar bedrijfsruimteareaal >1 ha t/m milieucategorie 5 in de marktregio⁴⁷

Gemeente	Bedrijventerrein	Beschikbaar areaal in hectare	Beschikbaar areaal voor milieucategorie 4.1 t/m 5.2
Deurne	Kranenmortel	2,7	0
Helmond	BZOB	25,56	8,1
Echt-Susteren	De Berk	4,85	0 ⁴⁸
Echt-Susteren	De Loop	5,12	0
Leudal	Zevenellen	38,67	0
Peel en Maas	Industrieterrein Beringe	1,5	0 ⁴⁹
Venlo	Tradeport-West	23,26	4,16
Venlo	Tradeport	1,31	0
Weert	De Kempen	13,86	0 ⁵⁰
Totaal		114,13	12,26

Daarbij speelt mee dat een deel van de vraag wellicht wordt bepaald door bedrijven die juist op zoek zijn naar clusteringsvoordelen en symbiose op DIC. Voor hen is de symbiose op DIC misschien niet een noodzakelijke vestigingseis om te vestigen, maar wel een significante plus en kwalitatief vestigingsvoordeel ten opzichte van de andere, concurrerende locaties. We observeren een algemene trend van clustering bij het soort bedrijven dat mogelijk ruimte vraagt in uw segment. Zij zitten graag rondom bedrijvigheid met wie zij samenwerken of waarvan nabijheid van belang is. Clustering verlaagt de transportkosten, verbetert de mogelijkheid om energie en reststoffen uit te wisselen, stimuleert bundeling en uitwisseling van kennis en verlaagt operationele risico's. Zeker ook uw doelgroepsectoren werken graag

⁴⁶ Businessplan DIC, oktober 2009: de doelgroepen vallen voornamelijk onder de noemer 'industrie' en zijn voornamelijk bedrijven in hogere milieucategorieën (≥4).

⁴⁷ IBIS (d.d. 1 januari 2015), Rebis, www.locatiemonitor.nl en betreffende bestemmings- en beeldkwaliteitsplannen.

⁴⁸ Rebis (rebislimburg.nl) geeft een beschikbaar areaal van 1,5 ha aan, maar wij achten het niet reëel dat dit daadwerkelijk ingevuld wordt door bedrijven in milieucategorie 4.1 t/m 5.2. Dergelijke bedrijven hebben doorgaans niet voldoende aan 1,5 ha en bovendien is het vanuit kwalitatief oogpunt niet reëel om te verwachten dat een bestaand bedrijf voor een (beperkte) uitbreiding tot deze grootte verplaatst, getuige de lage verhuiscapaciteit. Op aangrenzende percelen zijn geen potentiële uitbreiders gevestigd.

⁴⁹ Rebis (rebislimburg.nl) geeft een beschikbaar areaal van 1,5 ha aan, maar wij achten het niet reëel dat dit daadwerkelijk ingevuld wordt door bedrijven in milieucategorie 4.1 t/m 5.2. Dergelijke bedrijven hebben doorgaans niet voldoende aan 1,5 ha en bovendien is het vanuit kwalitatief oogpunt niet reëel om te verwachten dat een bestaand bedrijf voor een (beperkte) uitbreiding tot deze grootte verplaatst, getuige de lage verhuiscapaciteit. Op aangrenzende percelen zijn geen potentiële uitbreiders gevestigd.

⁵⁰ Rebis (rebislimburg.nl) geeft een beschikbaar areaal van 5,18 ha aan, maar hier is recentelijk een crematorium gevestigd: <http://www.uitvaartmedia.com/crematorium-weert-deze-maand-geopend/0910/>. Deze gegevens zijn daarmee verouderd.

en in toenemende mate in clusters, waarbij toeleveranciers, producenten, logistiek dienstverleners, maintenance-, repair- en operate-partners en ICT-support in elkaars nabijheid vestigen. Anderzijds betekent dit dat bedrijven op hun bestaande locatie al een sterke verwevenheid hebben ontwikkeld met de lokale en regionale infrastructuur⁵¹.

3.3.2 'Nieuwe' vraag: 22 tot maximaal 41 hectare

Vanuit de uniciteit van het concept, de trends in de industriële sector, de reeds getoonde interesse en onze Database Locatiebeslissingen Nederland lijkt 22 tot maximaal 41 hectare actuele 'nieuwe' regionale behoefte voor het deel van DIC dat zich richt op symbiotische bedrijvigheid ons reëel. We hanteren hiervoor in de basis het overzicht van en informatie over het aantal leads dat interesse heeft getoond in het concept DIC in de laatste jaren. We gaan er hierbij vanuit dat leads overal vandaan kunnen komen; het gaat in de 'nieuwe' vraag immers niet over verhuizingen van bestaande bedrijven, maar over concepten die worden ontwikkeld door het concept DIC.

Kijkend naar de lijst van leads zien we dat circa tweederde hiervan zowel nieuwe vestigingen zijn – dus geen verplaatsing of uitbreiding van bestaande bedrijvigheid – én ontwikkeld worden rondom het symbioseconcept van DIC. Denk hierbij bijvoorbeeld aan duurzame energieopwekking, waarbij uitwisseling van elektriciteit en terugvloeiende warmte plaatsvindt, wat niet elders dan op DIC kan vestigen vanwege het hoge elektriciteitsverbruik van de bestaande bedrijvigheid en bovendien bijdraagt aan een schoner milieu. Of denk aan een duurzaam concept rondom vloeibare stikstof als medium om energie op te slaan, wat niet elders dan op DIC kan vestigen doordat het concept is ontwikkeld rondom laagwaardige warmte. En denk ook aan een concept rondom afvalwerking of terugwinning van metalen uit jarosiet, welke beiden enkel op DIC kunnen vestigen vanwege de aanwezigheid van een vuilstortplaats of jarosietopslag.

De gemeente Cranendonck en Nyrstar geven aan dat zij in de laatste vijf jaar circa 12 tot 15 leads hebben gehad. Vanuit onze advieservaring en onze Database Locatiebeslissingen Nederland⁵² zien we dat historisch gezien circa 30% van de leads ook daadwerkelijk op een bedrijventerrein vestigt. Voor DIC schatten we dat aantal iets hoger in, aangezien de 'nieuwe' leads voornamelijk naar DIC komen vanwege het symbioseconcept en helemaal niet of enkel in sterk afgeslankte, minder efficiënte vorm elders kunnen vestigen. We vinden het aannemelijk dat circa 45% van de leads voor DIC zich daadwerkelijk op het terrein vestigt. We zien tot slot dat de doelgroepsectoren van DIC een gemiddelde fysieke ruimtebehoefte hebben van 1 tot 3 hectare. Uitgaande van de kwalitatieve kenmerken van de leads voor DIC vinden wij het reëel om met een gemiddelde fysieke ruimtebehoefte te rekenen van 2 tot 3 hectare.

Wanneer we al bovenstaande informatie langs elkaar zetten en doorvertalen naar een 'Ladderperiode' van 10 jaar, lijkt ons op basis van de huidige informatie en inzichten een 'nieuwe' ruimtebehoefte van 22 tot maximaal 41 hectare reëel.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 1

- Voor het deel symbiotische bedrijvigheid ramen wij op basis van de huidige inzichten de actuele regionale behoefte op 35 tot maximaal 63 hectare. De bovenkant van de bandbreedte gaat op voor de meest gunstige ontwikkeling van de vraag.
- We merken op dat de bovenkant van de bandbreedte meer onzekerheden met zich meebrengt, omdat hier is gerekend met een 'optimal case'-scenario.
- Daarmee kan het beoogde deel voor symbiotische bedrijvigheid niet volledig worden onderbouwd. Wij vinden het met de kennis van nu onrealistisch en risicovol om te rekenen met een hogere behoefte.

⁵¹ Onder andere onderbouwd in 'Nederlandse logistiek: designed to last' (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2013).

⁵² Stec Groep (2000-heden).

3.4 Trede 2: actuele regionale behoefte aan symbiotische bedrijvigheid niet op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de 'bestaande' vraag geldt dat bedrijven in hogere milieucategorieën redelijkerwijs niet op zijn te vangen binnen bestaand stedelijk gebied, vanwege de daarbij horende risicocirkels, milieuzones en algehele overwegingen van leefbaarheid in de omgeving. Het is daarom niet reëel om te verwachten dat in leegstaand vastgoed of door herstructurering, intensivering van het ruimtegebruik of transformatie mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied aanwezig zijn voor het deel symbiotische bedrijvigheid. Daarbij is de vraag of herstructurering van oude, ongewenste locaties de gewenste ruimte op kan leveren. Bovendien is DIC op dit moment al een gebied met een bedrijfsbestemming, waar in feite 'geherstructureerd'⁵³ wordt.

Voor de 'nieuwe' vraag zijn bestaande locaties inherent geen optie, omdat deze vraag voortvloeit uit de symbiosevoordelen op DIC. Deze symbiosevoordelen zijn op andere locaties niet aanwezig.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 2

We vinden het redelijkerwijs niet aannemelijk dat de vraag naar symbiotische bedrijvigheid in hogere milieucategorieën in bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden.

⁵³ Zo wordt DIC ook aangegeven in het regionaal afsprakenkader werklocaties Zuidoost-Brabant (2012).

4 Laddertoets deel driehoek

4.1 Primaire marktregio driehoek: Cranendonck en aangrenzende gemeenten

De bedrijventerreinenmarkt voor kennis- en innovatieve bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 3.2 is veelal een lokale tot regionale markt: bedrijven die op zoek zijn naar een nieuwe locatie, kiezen zeer vaak voor een bedrijventerrein binnen een afstand van circa 10 tot 15 km van het huidige terrein. In de praktijk zelfs meestal in dezelfde gemeente, tenzij een grote(re) stad in een buurgemeente ligt. Grondslag hiervan is de lage milieucategorie. Bedrijventerreinen in lagere milieucategorieën (t/m 3.2) worden ruim aangeboden. Daarnaast kiezen deze bedrijven vaak niet 'middle of the road': zij vestigen zich of graag in een campusomgeving of op een terrein waarmee ze (lokale) binding hebben.

We verwachten dat de bovenregionale instroom aan kennis- en innovatieve bedrijvigheid beperkt is. Dergelijke specifieke onderzoeksbedrijven hebben geen direct belang bij de nabijheid van (industriële) productie, maar vestigen zich bij voorkeur rondom clusters van toonaangevende kennisinstellingen en andere kennisintensieve bedrijven en instellingen, hoogwaardige kantoorlocaties in combinatie met laboratoria en andere voorzieningen, en locaties met een hoog arbeidspotentieel⁵⁴.

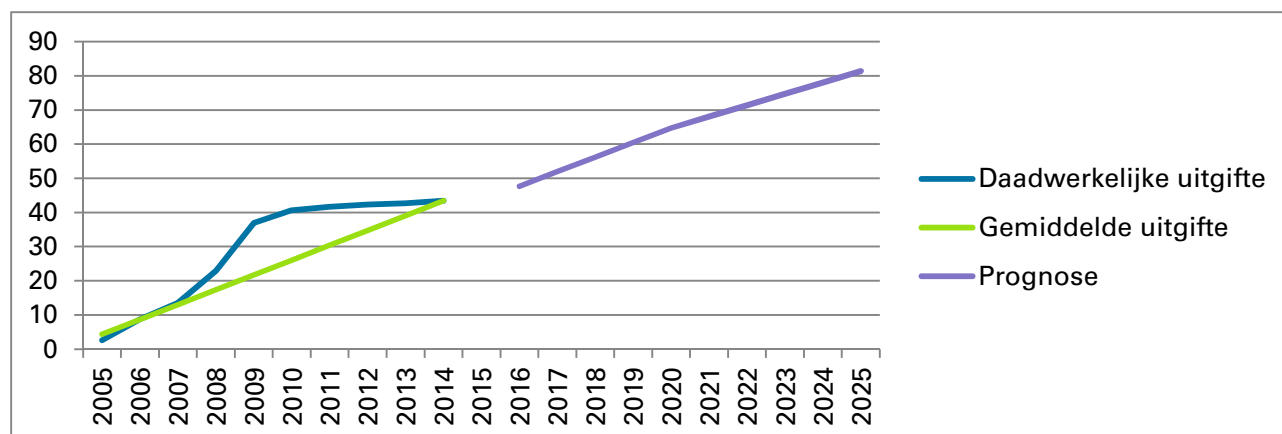
Tegen deze achtergrond vinden we dat we voorzichtig moeten zijn met het toerekenen van een eventuele bovenregionale component aan de behoefte aan de ontwikkelingen in de driehoek; de locatie van DIC kan de genoemde combinatie van vestigingseisen immers niet bieden. Het primaire marktgebied voor de doelgroep (hoogwaardige) kennis- en innovatieve bedrijvigheid concentreert zich dan ook in de gemeente Cranendonck en de aangrenzende gemeenten Heeze-Leende, Someren, Nederweert en Weert.

4.2 Trede 1: geen actuele regionale behoefte aan ontwikkeling van de driehoek

Ga uit van een uitbreidingsvraag van maximaal 5 hectare

Vanuit de meest actuele provinciale behoefteraming van de provincie Noord-Brabant uit december 2014 destilleren we een gemiddelde uitbreidingsvraag in de gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende en Someren van ongeveer 15 hectare tot en met 2025. Voor de gemeenten Nederweert en Weert extrapoleren we een uitbreidingsvraag van circa 38 hectare tot en met 2025 uit de gemeentelijke historische uitgifte. De totale uitbreidingsvraag is hiermee maximaal 53 hectare.

Figuur 6: Extrapolatie uitbreidingsvraag Nederweert en Weert o.b.v. historische uitgifte



⁵⁴ Bureaukennis Stec Groep.

Het is echter niet reëel om voor het specifieke segment hoogwaardige kennis- en innovatieve bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 deze volledige uitbreidingsvraag te verwachten. Binnen de prognose van Noordoost-Brabant en de geëxtrapoleerde historische uitgifte van de gemeentelijke historische uitgiften in de Midden-Limburg zit ook een significant aandeel logistiek en industriële bedrijvigheid. Bedrijvigheid die in ieder geval niet past binnen datgene wat u voor de driehoek voor ogen heeft. Slechts een deel van de bedrijven valt daadwerkelijk onder de noemer kennis- en innovatieve bedrijvigheid met een hoogwaardige uitstraling, zoals u zich dat voorstelt in de huidige plannen rondom DIC.

Voor de sector 'Hightech Systems and Materials' (HTSM) wordt in de provinciale prognose een ruimtebehoefte geprognoseerd van circa 35-40 hectare tot en met 2025⁵⁵. We verwachten dat 20% hiervan kan landen buiten het Stedelijk Gebied Eindhoven. Van de totale vraag heeft ongeveer 25% de voorkeur voor een hoogwaardige uitstraling⁵⁶. Dat maakt dat de ruimtevrage voor HTSM vanuit de Brabantse gemeenten maximaal 2-3 hectare beslaat. Voor de Limburgse gemeenten zijn er voor deze sector geen prognosecijfers bekend. Bij het hanteren van dezelfde relativiteit – prognose HTSM ten opzichte van de totale prognose, rekening houdend met het vestigingsklimaat – ramen we een ruimtebehoefte van maximaal 2 hectare. De totale uitbreidingsvraag van de doelgroepsector in de driehoek ramen we hiermee maximaal op 5 hectare.

Extra vraag vanuit de uniciteit van het concept is beperkt in de driehoek

We verwachten dat de extra instroom aan kennis- en innovatieve bedrijvigheid beperkt is. Dergelijke specifieke onderzoeksbedrijven hebben geen direct belang bij de nabijheid van (industriële) productie. Onderzoek wat het belang voor kennis- en innovatieve bedrijvigheid van nabijheid van industriële bedrijvigheid onderschrijft, is er ook niet. Dit soort bedrijven vestigt bij voorkeur rondom clusters van toonaangevende kennisinstellingen en andere kennisintensieve bedrijven en instellingen, hoogwaardige kantoorlocaties in combinatie met laboratoria en andere voorzieningen, en locaties met een hoog arbeidspotentieel⁵⁷. Het opplussen van de behoefte aan de ontwikkelingen in de driehoek met een extra vraag vinden wij dan ook niet reëel, omdat de locatie van DIC deze combinatie van vestigingseisen niet kan bieden.

In de marktregio is meer aanbod dan vraag voor de bedrijvigheid in de driehoek: geen actuele regionale behoefte

Voor de provincies Noord-Brabant en Limburg observeren we dat er in beiden een overaanbod aan bedrijventerreinareaal bestaat. Op andere bedrijventerreinen in Cranendonck en omliggende gemeenten is bijvoorbeeld ook nog areaal beschikbaar, wat voorziet in bedrijvigheid van milieucategorie 3.2 met hoogwaardige uitstraling. Een overzicht hiervan is weergegeven in tabel 2.

We constateren geen actuele regionale behoefte aan de ontwikkeling van planologische ruimte voor vestiging van de beoogde bedrijven in de driehoek.

Tabel 2: Overzicht van terstond uitgeefbaar hoogwaardig bedrijfsruimteareaal >1 ha in de marktregio⁵⁸

Gemeente	Bedrijventerrein	Beschikbaar areaal in hectare
Cranendonck	Airpark	8,76
Someren	BT Witvrouwenbergweg	2,26
Someren	Lage Akkerweg III	3,51
Nederweert	Pannenweg West	11,2
Weert	Kampershoeck 2.0	49,23
Weert	Kanaalzone I	2,13
Weert	Kanaalzone II	12,22
Weert	De Kempen	13,86
Totaal		103,17

⁵⁵ Bureau Buiten (2014).

⁵⁶ Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (Stec Groep, 2005-heden).

⁵⁷ Bureau kennis Stec Groep.

⁵⁸ IBIS (d.d. 1 januari 2015), Rebis en betreffende bestemmings- en beeldkwaliteitsplannen.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 1

Het harde aanbod van geschikt bedrijventerreinen in de marktregio is voor de beoogde bedrijvigheid in de driehoek groter dan de verwachte vraag. Wij zijn dan ook van mening dat er op dit moment geen actuele regionale behoefte voor de ontwikkelingen in de driehoek bestaat.

4.3 Trede 2: behoefte aan bedrijvigheid in de driehoek niet volledig op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied

We concluderen in de vorige paragraaf al dat er geen reële behoefte bestaat aan de ontwikkeling van de driehoek. In feite is de Laddertoets daarmee afgedaan. De Ladder voor duurzame verstedelijking schrijft voor dat wanneer de trede 1 niet onderbouwd kan worden, trede 2 en trede 3 in principe niet doorlopen hoeven worden.

Voor de volledigheid geven we de resultaten toch weer. In trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking zetten we de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied uiteen. We inventariseren mogelijke restkavels die door huidige leegstand, herstructurering, intensivering van het ruimtegebruik of transformatie ingevuld kunnen worden met dezelfde doelgroepen als de driehoek. Met andere woorden, we kijken of de behoefte redelijkerwijs opgevangen kan worden binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio.

In het algemeen is niet-hindergevende bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 goed op te vangen in bestaand stedelijk gebied in de marktregio. In totaal wordt er in de regio 103.000 m² bestaande bedrijfsruimte aangeboden⁵⁹. Gestandaardiseerd naar een (gemiddelde) floor space index van 0,5, betekent dit dat het aanbod in bestaand, leegstand bedrijventerreinoppervlakte ongeveer 20 hectare bedraagt. Gerenommeerde rapporten⁶⁰ tonen daarbij aan dat de aanbod-voorraadratio's in de omliggende regio's rondom frictieniveau liggen. Dat is wenselijke leegstaand voor een gezonde vastgoedportefeuille.

Het bestaande aanbod in leegstaand vastgoed moet worden opgeplust met de ruimte die mogelijk beschikbaar komt door herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het is hierbij nog onduidelijk om welke locaties dit potentieel gaat en daarbij is dit niet betrouwbaar en objectief te bepalen. Eerder onderzoek toonde echter al aan dat herstructurering van verouderde bedrijventerreinen weinig ruimtewinst oplevert⁶¹.

Hieruit concluderen we dat de ruimtevraag potentieel niet volledig in bestaand stedelijk gebied is op te vangen. Nogmaals, deze conclusie is enkel relevant wanneer de basale behoefte in trede 1 aangetoond kan worden en de optelsom van 'harde plannen' en 'mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied' niet groter zijn dan de uiteindelijke kwantitatieve en kwalitatieve vraag.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 2

We concluderen dat de vraag niet op te vangen is in bestaand stedelijk gebied. Nogmaals, deze conclusie heeft geen onderbouwende waarde als de behoefte in trede 1 niet aangetoond kan worden.

⁵⁹ Gedestilleerd uit Funda in Business d.d. 18 augustus 2015.

⁶⁰ DTZ Compleet 2015; Dynamis Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkt 2015.

⁶¹ Olden, H. (2007). Remmende factoren bij het herstructureren van bedrijventerreinen. Utrecht: Stogo.