



# Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant

Stec Groep aan Provincie Noord-Brabant

Evert-Jan de Kort, Hub Ploem, Guido van der Molen en Peter Stopel  
30 november 2018

# Inhoudsopgave

<b>0</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
0.1	Achtergrond.....	4
0.2	Trends en ontwikkelingen die impact hebben op ruimtevraag van bedrijven en kantoren.....	4
0.3	Basis: werkgelegenheid in drie scenario's: van lichte afname in banen tot enige groei.....	5
0.4	Prognose bedrijventerreinen .....	6
0.5	Prognose kantoren .....	10
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>12</b>
1.1	Waarom nieuwe prognoses? .....	12
1.2	Aanpak .....	12
1.3	Leeswijzer .....	13
	<b>PROGNOSE RUIMTEBEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>Foto &amp; trends bedrijventerreinen</b>	<b>15</b>
2.1	Foto Brabantse bedrijventerreinenmarkt.....	15
2.2	Trends en ontwikkelingen: naar een Next Economy .....	23
2.3	Wat zijn de gevolgen voor bedrijventerreinen en de prognose?.....	28
2.4	Kwalitatieve vertaling van ontwikkelingen op typen vestigingsmilieus van bedrijven .....	32
<b>3</b>	<b>Prognose ruimtevraag</b>	<b>38</b>
3.1	Uitgangspunten voor prognose.....	38
3.1.1	Modelmatige berekening van uitbreidingsvraag, vervangingsvraag op basis van inventarisatie .....	38
3.1.2	Prognosemethodiek.....	38
3.1.3	Ontwikkeling werkgelegenheid tot 2030 en 2040.....	40
3.1.4	Ontwikkeling locatievoorkeur .....	43
3.1.5	Ontwikkeling terreinquotiënten .....	44
3.2	Ruimtebehoefte provincie Noord-Brabant.....	45
3.3	Ruimtebehoefte regio Midden-Brabant .....	47
3.4	Ruimtebehoefte regio Noordoost-Brabant .....	51
3.5	Ruimtebehoefte regio West-Brabant.....	54
3.6	Ruimtebehoefte regio Zuidoost-Brabant .....	58
3.7	Gevoeligheidsanalyse.....	61
<b>4</b>	<b>Confrontatie met aanbod: opgave</b>	<b>63</b>
4.1	Beoordeling van het aanbod: werkwijze .....	63
4.2	Aanbod en confrontatie regio Midden-Brabant .....	64
4.3	Aanbod en confrontatie regio Noordoost-Brabant .....	67
4.4	Aanbod en confrontatie regio West-Brabant.....	70
4.5	Aanbod en confrontatie regio Zuidoost-Brabant .....	73

4.6	Succesvoorwaarden: infrastructuur, arbeidsaanbod, huisvesting arbeidsmigranten, 'next economy' .....	76
-----	---	----

## **PROGNOSE RUIMTEBEHOEFTE KANTOREN 77**

### **5 Foto en trends kantoren 78**

5.1	Marktanalyse kantorenmarkt Noord-Brabant en regio's .....	78
5.2	Trends op kantorenmarkt .....	82

### **6 Prognose ruimtevraag 84**

6.1	Uitbreidingsvraag naar kantoorruimte .....	85
6.2	Vervanging van kantoorruimte .....	88
6.3	Kwalitatieve vertaling vraagraming kantoorruimte .....	90
6.4	Confrontatie vraag en (plan)aanbod naar regio en locatietype .....	93
6.5	Gevoeligheidsanalyse .....	97
6.6	Conclusies en aanbevelingen .....	97

## **BIJLAGEN 99**

### **Bijlage A 100**

A1.	Vertaling werkgelegenheidsprognose naar segmenten bedrijventerreinprognose .....	100
A2.	Historische ontwikkeling locatievoorkeur van bedrijven .....	103
A3.	Methodiek analyse terreinquotiënten .....	104

### **Bijlage B 106**

	Toelichting bijlage .....	107
	Volledig uitgegeven bedrijventerreinen .....	109
	(Plan)aanbod bedrijventerreinen .....	117

### **Bijlage C 125**

	Overzicht harde plancapaciteit kantoorruimte in Noord-Brabant per regio en naar locatietype .....	126
--	--	-----

### **Bijlage D 127**

	Definitie van kernbegrippen kantoren .....	127
--	--	-----

# 0 Samenvatting

## 0.1 Achtergrond

De Provincie Noord-Brabant heeft Stec Groep gevraagd een prognose op te stellen voor de behoefte aan bedrijventerrein en kantoren. De provincie Noord-Brabant stelt (tenminste) een keer per bestuursperiode een prognose op voor haar werklocaties. De laatste prognose dateert uit 2014. Gecombineerd met de veranderde marktomstandigheden is een nieuwe inschatting van de ruimtevraag wenselijk om daarmee de regionale afspraken te gaan actualiseren.

Het proces om te komen tot een nieuwe prognose is vanuit de regio's en op basis van best beschikbare data opgepakt. Een afvaardiging van de provincie en van de Brabantse regio's heeft een begeleidingsgroep gevormd voor de aansturing gedurende het traject. Verder zijn meerdere ambtelijke en bestuurlijke rondes geweest in de Brabantse regio's. Ook is specifieke lokale informatie vergaard. Vanuit deze verschillende bouwstenen is de prognose opgebouwd. Ook is extern – bij een bedrijvenpanel – informatie ingewonnen over de impact van trends en ontwikkelingen, de actuele stand van zaken op de Brabantse terreinen en de belangrijkste kwalitatieve aspecten die van invloed zijn op de uitkomst van de prognose.

### Methodiek bedrijventerreinen

De methodiek voor bedrijventerreinen geeft de ruimtebehoefte weer als resultaat van de verwachte ontwikkeling op drie parameters: de ontwikkeling van de werkgelegenheid, het aandeel van de banen dat op een bedrijventerrein landt en het ruimtegebruik per werknemer. Deze drie componenten zijn regio- en sectorspecifiek opgesteld en bovendien zijn nieuwe data gebruikt die het mogelijk maken om nauwkeurig het huidige ruimtegebruik van bedrijven in kaart te brengen.

De prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. De extra ruimte die nodig is wordt ook wel de uitbreidingsvraag genoemd. Daarnaast kan er extra ruimtevraag ontstaan als gevolg van transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad). Deze extra ruimtevraag (ook wel vervangingsvraag) is inzichtelijk gemaakt door een inventarisatie onder gemeenten naar concrete transformatieplannen.

### Methodiek kantoren

De toekomstige vraag naar kantoren in de provincie Noord-Brabant bestaat uit uitbreidingsvraag en vervanging. Uitbreidingsvraag is de vraag naar kantooruimte die ontstaat door ontwikkeling van de werkgelegenheid (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie). Werkgelegenheidsgroei in de kantorensector was in het verleden een van de drijvende krachten achter de snelle groei van de kantorenvorrade. In de meest actuele prognoses voor de lange termijn loopt de groei van de kantoorbannen terug. Daarnaast wordt verwacht dat onder invloed van het 'nieuwe werken' het ruimtegebruik per arbeidsplaats (kantoorquotiënt) zal afnemen. Vervanging is de vraag naar kantooruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; het pand voldoet niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de eindgebruiker.

## 0.2 Trends en ontwikkelingen die impact hebben op ruimtevraag van bedrijven en kantoren

### Bedrijventerreinen: Next Economy

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze en het



gebruik van robots, digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de 'vierde industriële revolutie'.

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

- Duurzaamheid & energietransitie
- Circulaire economie
- Automatisering & robotisering
- Smart industry & Smart logistics
- E-commerce

#### Kantoren: markt verandert van binnenuit

Een aantal ontwikkelingen in de manier waarop we werken heeft impact op de vraag naar ruimte op de kantorenmarkt. We hebben het dan over:

- De doorontwikkeling van het Nieuwe Werken (waardoor een lagere uitbreidingsvraag voor kantoren).
- De opkomst van flexconcepten voor vergaderen en flexibele verhuur (waardoor het aantal kantoorbanen per saldo niet toeneemt).
- Opkomst van nicheconcepten (waardoor de vraag naar reguliere kantoormogelijkheid afneemt en andere economische zones interessanter worden, bijvoorbeeld stoere werkplekken).
- Toenemende vraag naar centrumlocaties met dubbele bereikbaarheid (waardoor de centrum/stationslocaties in belang toenemen).
- Concentratie van grootschalige gebruikers (waardoor er nog meer focus ligt op de toplocaties in de grotere kantoorsteden).

### 0.3 Basis: werkgelegenheid in drie scenario's: van lichte afname in banen tot enige groei

De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling tot en met 2030 en met doorkijk tot en met 2040 vormt de basis voor de ruimtevraag. Er is uitgegaan van een drietal werkgelegenheidsprognoses. Het gaat om de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015) en de werkgelegenheidsprognose van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) (specifiek opgesteld voor Noord-Brabant in 2014). Gelet op de actualiteit hebben we beide prognoses aangepast en geüpdatet naar de huidige situatie en recente sectorale ontwikkelingen meegenomen in onze analyses. Ook de impact van trends en ontwikkelingen is hierin meegenomen.

Het belangrijkste onderscheid tussen de WLO-scenario's en het EIB-scenario is het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid. De WLO-scenario's baseren de toekomstige werkgelegenheid op de vraag naar arbeid. Dat houdt in dat aanbod aan arbeid in principe geen belemmering is voor de groei van bedrijven. De werkgelegenheidsraming van het EIB is gebaseerd op de ontwikkeling van de beroepsbevolking, en gaat daarmee uit van het aanbod aan arbeid. Stagnatie in het arbeidsaanbod (omdat de beroepsbevolking op termijn niet meer toeneemt) gaat in het EIB-scenario daarom een belemmering vormen. Hoewel de mobiliteit van arbeid wel toeneemt, zal dit in het EIB-scenario het 'tekort' in arbeidsaanbod niet oplossen.

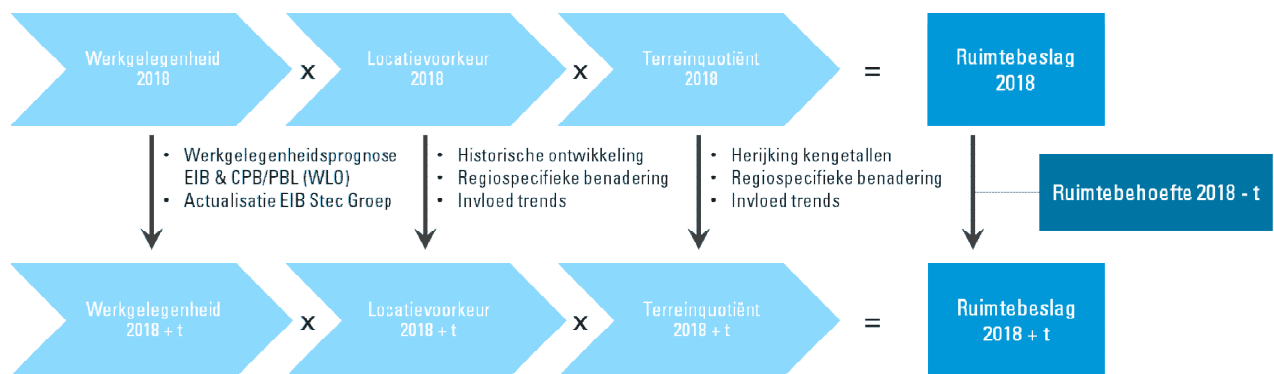
De werkgelegenheidsprognose laat tot 2030 een stabiele tot licht positieve ontwikkeling zien in Noord-Brabant. Het betreft een ontwikkeling van -0,3% tot 5,3%, afhankelijk van het scenario. Ter vergelijking: de werkgelegenheidsgroei sinds 2008 tot en met 2017 bedroeg 0,8%. We zien – als gevolg van de economische recessie – een initiële daling in de werkgelegenheid (-3,5% tussen 2008 en 2014) en daarna een stijging (4,3% tussen 2014 en 2018). In de periode na 2030 volgt, in lijn met de demografische ontwikkeling, een lichte werkgelegenheidsdaling (-2% tot +0,9% tot en 2040).

## 0.4 Prognose bedrijventerreinen

De basis voor de gehanteerde terreinquotiëntenmethodiek is dat werkgelegenheid (en het ruimtegebruik per werknemer) een graadmeter is voor de ruimtevraag van bedrijven. De methode kent drie parameters:

1. werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe/af? (zie hierboven)
2. locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht? En hoe ontwikkelt dit zich?
3. terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m<sup>2</sup> kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig? En welke impact hebben trends en ontwikkelingen hierop?

**Figuur: Schematische weergave methodiek prognose**



Bron: Stec Groep, 2018

### Ontwikkeling in locatietypevoorkeur en terreinquotiënt

De locatietypevoorkeur geeft het aandeel van banen per sector dat op een bedrijventerrein is gevestigd. Per saldo neemt de voorkeur voor bedrijventerreinen binnen traditionele sectoren (zoals industrie, bouw, handel en logistiek) nog verder toe. De locatietypevoorkeur in de dienstverlenende sectoren stijgt daarentegen niet. Ook zien we regionale verschillen in de (historische) ontwikkeling van de locatietypevoorkeur.

Het ruimtegebruik per werknemer op een bedrijventerrein neemt naar verwachting nog toe. Met name voor de industrie en de logistiek wordt een lichte toename van het ruimtegebruik per werkzame persoon verwacht, omdat de arbeidsproductiviteit stijgt (minder mensen doen meer, maar ook automatisering/robotisering, meer opslagruimte). Vernieuwend in de prognose voor Noord-Brabant is dat de terreinquotiënt niet modelmatig is bepaald, maar op basis van daadwerkelijk gemeten ruimtegebruik. Deze toepassing betreft een innovatie en stelt de provincie de komende jaren in staat om de daadwerkelijke ontwikkeling van het ruimtegebruik als gevolg van bedrijfseconomische en maatschappelijke trends te monitoren. Hiermee kunnen toekomstige prognoses nog accurater worden gemaakt.

### Totale uitbreidingsvraag provincie en regio's

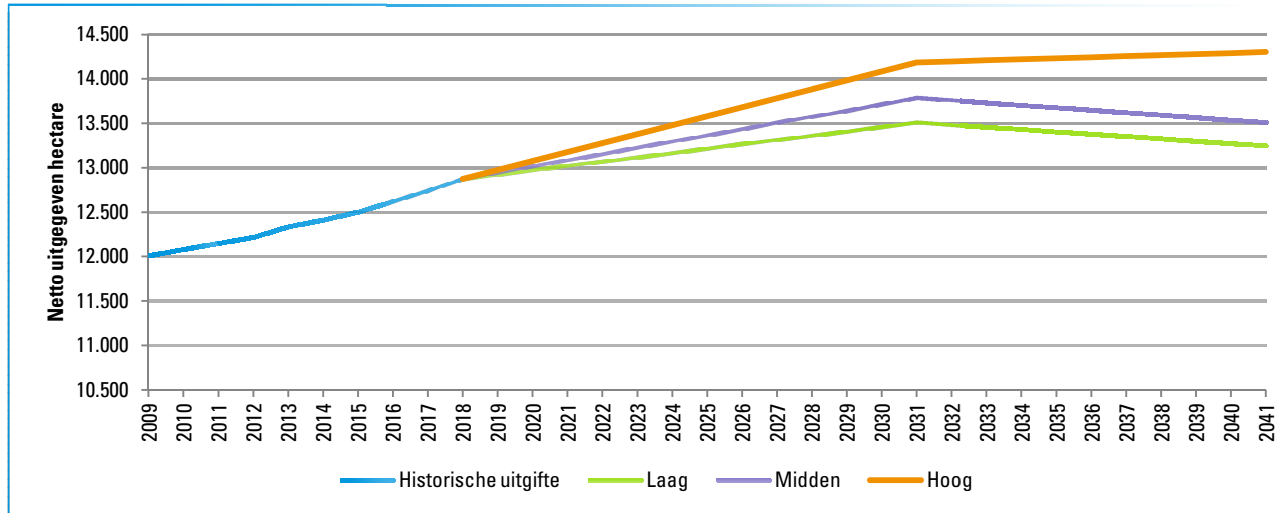
Onderstaande tabel geeft de uitkomst van de prognose voor bedrijventerreinen weer. De tabel laat zien dat er tussen begin 2018 en 2030 een toename in de ruimtebehoefte van 634 - 1.312 ha netto areaal bedrijventerreinen wordt verwacht voor de provincie Noord-Brabant (gemiddeld 49 tot 101 ha netto per jaar).

**Tabel: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Noord-Brabant, 2018-2030 (in ha)**

Ruimtebehoefte periode 2018-2030	Laag	Midden	Hoog
Midden-Brabant	175	205	271
Noordoost-Brabant	128	192	303
West-Brabant	194	309	399
Zuidoost-Brabant	137	206	339
Totaal provincie Noord-Brabant	634	912	1.312

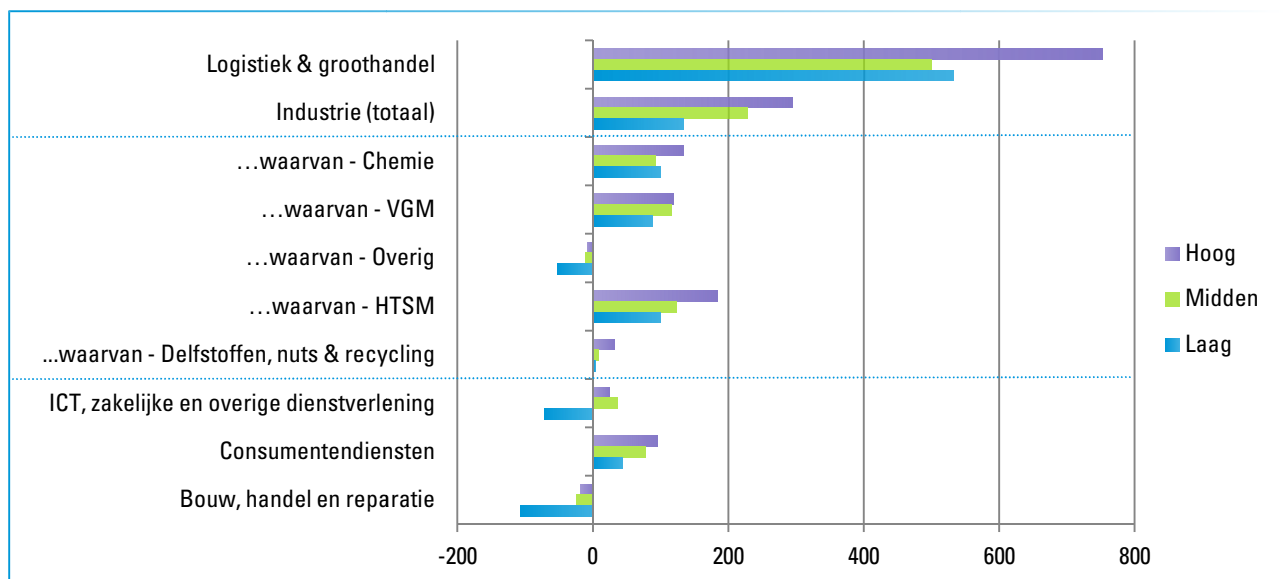
Voor de daaropvolgende periode 2031-2040 verwachten we dat de ruimtevraag lager ligt. Per saldo verwachten we vanaf 2031 een afnemende ruimtevraag op bedrijventerreinen.

**Figuur: Ontwikkeling uitbreidingsvraag bedrijventerrein (netto uitgegeven voorraad) in drie scenario's (2009-2018 op basis van uitgifte, 2018-2040 op basis van prognose) (in ha)**



Binnen de prognose zijn de aandelen van een negental sectoren in beeld gebracht. De prognose van de ontwikkeling van de ruimtebehoefte in de sector logistiek en groothandel is het meest expliciet (+530 tot +750 hectare). De verwachting is dat het voornamelijk ruimtebehoefte van XXL-logistieke vestigingen betreft. Toch zal ook de industrie een aanzienlijke ruimtevraag kennen (+130 tot +300 hectare). In het bijzonder de HTSM sector, VGM en de chemische sector groeien. De ruimtevraag in de industrie bestaat uit zowel kleine als grote ruimtevragers (MKB en multinationals). De ruimtebehoefte uit overige sectoren is beperkt.

**Figuur: Ontwikkeling uitbreidingsvraag bedrijventerrein naar sector, 2018-2030 (in ha)**



### SPECIFIEKE RUIMTEVRAAG ZEEHAVENTERREIN MOERDIJK

Voor zeehavens is bekend dat niet de werkgelegenheid, maar de ontwikkeling van de goederenoverslag de ontwikkeling van de kadegebonden (natte) ruimtebehoefte het best weergeeft. In de hiervoor gepresenteerde cijfers is dus nog geen rekening gehouden met de specifieke vraag naar natte zeehavengebonden kavels. Bij de inschatting van de relevante parameters voor de prognose van de ruimtevraag is rekening gehouden met deze aanpak. Het betekent concreet dat we de West-Brabantse productiestructuur niet los zien van de Zeehaven Moerdijk, maar dat we wel corrigeren voor het extensieve(re) ruimtegebruik op deze kavels.

Voor de zeehaven Moerdijk wordt een groei van de goederenstroom verwacht ten opzichte van de huidige stand. We gaan uit van twee scenario's. Ook de ruimteproductiviteit (intensiteit van het ruimtegebruik) neemt toe tot en met 2030. In totaal verwachten we op basis van deze aanname dat de vraag naar kadegebonden zeehaventerrein 115 tot 200 hectare bedraagt.

### Kwalitatieve segmentering vraag naar bedrijventerreinen

De prognose voor de behoefte aan bedrijventerreinen is toegeedeeld naar verschillende kwalitatieve segmenten bedrijventerreinen. Hierbij introduceren we functionele en stedelijke werkterreinen, waarbij omvang en (mate van) interactie met de omgeving centraal staan.

**Tabel: Ontwikkeling uitbreidingsvraag naar type werkmilieu in Noord-Brabant, 2018-2030 (in ha)**

Ruimtebehoefte periode 2018-2030	Laag	Midden	Hoog
Stedelijk, klein en middelgroot	127	182	262
Functioneel, klein en middelgroot	140	201	288
Functioneel, grootschalig	336	483	695
Verbijzondering: thematische locaties of campus (indicatief 5%)*	32	46	66
Totaal provincie Noord-Brabant	634	912	1.312

\* De eventuele additionele vraag valt buiten de scope van deze behoefteprognose en hangt helemaal af van het type campus- en clusterconcept. Voor het bepalen van de specifieke vraag naar een bepaald concept of campus is zo nodig aanvullend marktonderzoek nodig gebaseerd op de specifieke eigenschappen en afbakening van het concept.

### Planvoorraad naar planstatus

Voor de beoordeling van het aanbod aan bedrijventerreinen is het totale aanbod per regio bekeken. Het aanbod aan bedrijventerreinen staat geregistreerd in IBIS. Dit bestand is de basis voor de selectie van terreinen en leidend bij de indeling in type werkmilieu. De bestaande voorraad (netto uitgegeven kavels) is als gegeven beschouwd). Voor de nog uitgifbare hectares op bestaande bedrijventerreinen en nieuwe plannen maakt de provincie Noord-Brabant onderscheid naar de planstatus:

1. Ruimtelijke plannen met onherroepelijk bestemmingsplan.
2. Ruimtelijke plannen, vastgesteld in bestemmingsplan, maar nog niet onherroepelijk.
3. Extra te ontwikkelen plannen conform regionale afspraken.
4. Te ontwikkelen plannen bij concrete marktvrage (vraaggericht).
5. Overige plannen / strategische reserves.

Het totaal van deze categorieën is de planvoorraad.

**Tabel: Kwantitatieve confrontatie uitbreidingsvraag en planvoorraad**

Regio	Uitbreidingsvraag 2018 – 2030	Plannen, met onherroepelijk bestemmingsplan	Plannen vastgesteld in bestemmingsplan (maar nog niet onherroepelijk)	Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvrage (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserves
Midden-Brabant	175-271 ha	91 ha	8 ha	105 ha	154 ha	60 ha
Noordoost-Brabant	128-303 ha	281 ha	27 ha	72 ha	133 ha	-
West-Brabant	194-399 ha	219 ha	186 ha	101 ha	432 ha	-
Zuidoost-Brabant	137-339 ha	245 ha	114 ha	90 ha	244 ha	11 ha
Totaal provincie Noord-Brabant	634-1.312 ha	836 ha	335 ha	368 ha	963 ha	71 ha

We concluderen dat er kwantitatief voldoende hard aanbod is om de verwachte uitbreidingsvraag t/m 2030 in het lage en midden scenario te faciliteren. In het hoge scenario is sprake van een tekort van circa 140 hectare netto. Vooral in Midden-Brabant is het aanbod aan de krappe kant. In de andere regio's is sprake van overschotten van zo'n 180 (Noordoost-Brabant) tot 220 hectare (Zuidoost-Brabant). In het hoge scenario zijn vraag en aanbod in deze regio's (zo goed als) in balans.

#### Vervangingsvraag kan leiden tot extra ruimtevrage van bedrijven

Om de vervangingsvraag door bedrijfsverplaatsingen en onttrekkingen in kaart te brengen, is aan alle gemeenten in Noord-Brabant een uitvraag verstuurd. Op basis van de opgave van gemeenten is er een mogelijke extra vervangingsvraag in Noord-Brabant van circa 85 hectare te verwachten. We merken daarbij wel op dat de status van de plannen nog veelal onzeker is. Er is in veel gevallen nog geen overeenstemming met bedrijven over de uitvoering van de plannen; bijvoorbeeld een koopovereenkomst met gevestigde bedrijven. Ook betreft het een momentopname. Een ontwikkeling kan de cijfers sterk beïnvloeden, en daarmee ook de ruimtevrage die zich gedurende de periode aandient.

**Tabel: Inventarisatie (potentiële) vervangingsvraag bedrijventerreinen Noord-Brabant**

Status / mate van zekerheid	Omvang in hectare
Overeenstemming bereikt of in uitvoering	6,7
Proces en overleg gaande, nog geen overeenstemming	28,2
Beleidsvoornemen gemeente, nog geen overleg met bedrijf	31,5
Onduidelijk / overig	18
<b>Totaal</b>	<b>84,4</b>

#### Opgave voor programmering bedrijventerreinen

De belangrijkste (kwalitatieve) opgaven voor de bedrijventerreinenprogrammering in de Brabantse regio's:

- Er is een forse vraag naar grote kavels. Zowel vanuit de logistiek, maar ook vanuit de industrie. Het harde planaanbod van grote kavels is aan de krappe kant en/of voldoet kwalitatief niet altijd. We zien dit het meest expliciet in de regio's Midden- en West-Brabant, maar ook in Noordoost-Brabant is het harde planaanbod beperkt voor de verwachte vraag naar grote kavels. De regio's anticiperen hier wel al op door in de bestaande programmeringsafspraken snelheid te maken met de vraaggerichte ontwikkeling van diverse plekken. Het in de regionale afspraken overeengekomen te ontwikkelen aanbod lijkt, samen met het harde planaanbod, voldoende om in de verwachte vraag naar grote kavels te voorzien.
- In Zuidoost-Brabant ligt de belangrijkste opgave bij het waarmaken van de Brainportambities. In de prognose wordt een forse uitbreidingsvraag vanuit de HTSM-sector verwacht. Kenmerk is bovendien dat de vraag uit deze sector snel kan komen. Zaak voor Zuidoost-Brabant is om deze vraag op de juiste vestigingslocaties te faciliteren. Er lijkt nu sprake van een kwalitatieve mismatch.
- In alle regio's ligt een opgave om de match tussen vraag en aanbod op subregionaal en lokaal niveau verder te beschouwen en te optimaliseren. Regelmatig is sprake van een onevenredige spreiding van het aanbod over de regio. Hierdoor zien we in alle regio's op lager schaalniveau soms knelpunten

ontstaan om in de behoefte van sterk lokaal of subregionaal gebonden bedrijfsleven te voorzien. Het is zaak om vraag en aanbod op microniveau (bijvoorbeeld door aanvullende bedrijvenconsultatie) goed in beeld te krijgen en hier goede afspraken over te maken in de regionale programmering.

- Kwaliteit en courantheid van de bestaande voorraad. De uitbreidingsvraag, die in deze prognose geraamd wordt, gaat feitelijk maar om een klein deel van de bedrijventerreinenvraag in de Brabantse regio's. Zo'n 90% van de dynamiek vindt komende jaren gewoon plaats op de bestaande bedrijventerreinen. De prognose gaat er inherent vanuit dat deze bestaande voorraad over de gehele periode kwalitatief geschikt blijft voor (toekomstige) ruimtevragers. Met alle ontwikkelingen in de economie (circulair, robotisering, smart industry, etc.) en energie- en klimaatopgaven is dat geen vanzelfsprekendheid en zullen de Brabantse gemeenten en regio's voldoende aandacht moeten hebben voor het verduurzamen en toekomstbestendig houden en maken van de bestaande voorraad.
- Specials, zoals campussen en thematische clusters. Een campus of thematische locatie kan meerwaarde hebben voor vestiging ten opzichte van regulier aanbod, bijvoorbeeld omdat op deze plekken samenwerking en innovatie wordt gestimuleerd. Daarmee kan het een doelgroep aantrekken die anders niet geland zou zijn in de regio of een versnelling/versterking van de regionale economie tot stand te brengen, die buiten de reguliere prognose valt. Voor een deel van de thematische locaties is echter te beargumenteren dat de vraag anders wel op een ander bedrijventerrein terecht zou zijn gekomen; omdat het vraag is die ook op een regulier bedrijventerrein uit de voeten kan. Het is dus belangrijk om specials ook echt speciaal te maken in de programmeringsafspraken en in de uitwerking ervan (o.a. in bestemmingsplan en uitgifte), zodat het echt onderscheidende plekken zijn en blijven en ze niet concurreren met het reguliere aanbod.

## 0.5 Prognose kantoren

### Totale vraag naar kantoorruimte in Noord-Brabant: circa 1,1 tot 1,6 miljoen m<sup>2</sup> vvo tot 2030

De totale vraag naar kantoorruimte bedraagt in het scenario hoog circa 1,6 miljoen m<sup>2</sup> vvo tot en met 2030. De jaarlijkse vraag is in scenario hoog goed in lijn met de opname in de afgelopen vijf tot tien jaar in de provincie en regio's. In het scenario midden bedraagt de vraag circa 1,35 miljoen m<sup>2</sup> vvo; in het minimale scenario bedraagt de vraag circa 1,1 miljoen m<sup>2</sup> vvo tot en met 2030.

De basis voor de toekomstige uitbreidingsvraag is de ontwikkeling van de werkgelegenheid (in arbeidsplaatsen), en daarbinnen de kantoorgebonden werkgelegenheid. Daarnaast speelt het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon (kantoorquotiënt) een rol. We constateren dat de kantorenmarkt vooral een vervangingsmarkt is. Het gaat dan om vervanging van kantoren die, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Vervanging leidt per saldo niet tot toename (of afname) van de voorraad en verschilt daarin van de uitbreidingsvraag, die daadwerkelijk gebaseerd is op ontwikkeling van de voorraad in gebruik.

Tabel: totale vraag naar kantoorruimte tot en met 2030 (\*1.000 m<sup>2</sup> vvo)

	Laag			Midden			Hoog		
	Uitbreiding	Vervanging	Totaal	Uitbreiding	Vervanging	Totaal	Uitbreiding	Vervanging	Totaal
Midden	-13	125	112	7	122	129	42	126	168
Noordoost	-53	341	288	9	348	357	82	357	439
West	-60	243	183	20	250	270	54	253	307
Zuidoost	-71	580	509	2	591	593	104	606	710
<b>Noord-Brabant</b>	<b>-197</b>	<b>1.289</b>	<b>1.092</b>	<b>38</b>	<b>1.311</b>	<b>1.349</b>	<b>282</b>	<b>1.342</b>	<b>1.624</b>

### Opgave voor kantorenmarkt in Noord-Brabant

*Kantorenvorraad in Noord-Brabant kwantitatief voldoende: bij nieuwbouw extra meters onttrekken*

De kantorenvorraad in Noord-Brabant is kwantitatief groot genoeg om in de toekomstige vraag te voorzien. Ook in het hoge scenario, zijn er in 2030 voldoende kantoorruimtes om in de vraag te voorzien. Vervangingsnieuwbouw moet per saldo niet leiden tot toename van de voorraad. Dit betekent dat extra meters (bovenop de huidige voorraad), moeten worden onttrokken (veelal buiten de meest kansrijke

kantoorlocaties, de centrum/stationslocaties van de B4) om toe te werken naar een gezonde kantorenmarkt. Oftewel, bij toename van de voorraad, zullen (extra) meters moeten worden onttrokken.

*Transitie op de kantorenmarkt van Noord-Brabant: tweekoppigheid neemt toe*

De kantorenmarkt van Noord-Brabant maakt een transitie door, waarbij sprake is van een grote tweekoppigheid. Met deze tweekoppigheid doelen we op een divergerende tendens in de kantorenmarkt met aan de ene kant kansrijke locaties die aansluiten bij de vraag, waar veel transacties plaatsvinden, de leegstand afneemt, en huurprijzen stijgen en investeringen in verduurzaming plaatsvinden, en aan de andere kant kansarme locaties, die slecht aansluiten bij de vraag, waar weinig transacties plaatsvinden, de leegstand toeneemt en huurprijzen dalen en waar investeringen in verduurzaming niet lonen.

*Focus op kwalitatieve versterking bestaande voorraad: met name centrum/stationslocaties B4*

Van belang is om de focus te leggen op de bestaande kantorenvorraad en de kwalitatieve versterking en verduurzaming daarvan. Vernieuwing van incourant vastgoed op courante locaties is daarbij belangrijk. Concreet betekent dit dat herbesteding (onttrekken/transformatie) nodig blijft. De kantorenvorraad op centrum/stationslocaties in de B4 moet nieuwe kwalitatieve (en kwantitatieve) impulsen krijgen om ook op lange termijn aantrekkelijk te blijven voor eindgebruikers. Uit de kwalitatieve confrontatie van vraag en (plan)aanbod concluderen we dat met name in de regio's Noordoost en Zuidoost op termijn een tekort aan meters in het centrum/stationsgebied ('s-Hertogenbosch en Eindhoven) dreigt. In de regio West en in mindere mate Midden, zien we dat er (meer) dan voldoende planaanbod binnen dit locatietype beschikbaar is.



# 1 Inleiding

## 1.1 Waarom nieuwe prognoses?

De provincie Noord-Brabant werkt samen met de vier Brabantse regio's (RRO-gebieden: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant) aan gezonde bedrijventerreinen- en kantorenmarkten. Dit is belangrijk, omdat zo'n 60% van de Brabantse economie en werkgelegenheid zich op deze locaties afspeelt. Veel Brabanders verdienen er hun boterham en zo bezien zijn de bedrijventerreinen en kantorenlocaties een cruciale pijler onder de Brabantse samenleving en andere vastgoedmarkten, zoals de woning- en winkelmarkt.

Het toekomstige verdienvermogen van de Brabantse economie wordt in belangrijke mate bepaald door de kwaliteit en het aanbod van werklocaties komende jaren. Er moeten voldoende locaties zijn om de vraag te faciliteren. Tegelijkertijd moet er niet té veel aanbod zijn; dit zet de kwaliteit en toekomstwaarde van de bestaande terreinen onder druk. Daarnaast zijn er (maatschappelijke) kosten verbonden aan overaanbod en is de ruimte in Noord-Brabant schaars (en bovendien leggen ook andere functies een claim op deze ruimte). Bovenal moeten de locaties goed aansluiten bij de vestigingseisen en wensen van de (toekomstige) bedrijfsruimte- en kantoorgebruikers. Wensen en eisen die veranderen door trends als digitalisering, robotisering, circulariteit, duurzaamheid, e-commerce, et cetera.

Bovendien groeit ook de Brabantse woningmarkt sterk. Tot 2030 zijn 100.000 tot 120.000 extra woningen nodig. Daarbij ligt de focus op inbreidingslocaties en het zo goed mogelijk benutten van bestaand stedelijk gebied. Hierdoor neemt de druk op (binnenstedelijke) bestaande bedrijventerreinen toe. Er duiken meer plannen op voor transformatie van bedrijventerreinen in de Brabantse steden en ook de transformatie van kantoren is op stoom. Inzicht in wat de verstedelijkingsopgave doet met de (lokale) vraag is nodig.

De provincie Noord-Brabant stelt (tenminste) een keer per bestuursperiode een prognose op voor bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantoorlocaties. De laatste dateert uit 2014<sup>1</sup>. Gecombineerd met de – hiervoor genoemde – veranderde marktomstandigheden is het dan ook tijd voor een nieuwe inschatting van de ruimtevraag.

In voorliggend rapport wordt de prognose gepresenteerd. Deze nieuwe prognose dient als basis voor het te verwachten ruimtebeslag van bedrijventerreinen, zeehaventerrein en kantoren in elke regio (RRO-gebied). De prognose is richtinggevend voor het maken van planningsafspraken over bedrijventerreinen en kantorenlocaties in de regio's en zo nodig voor herijking van de provinciale inzet (beleid, regels).

## 1.2 Aanpak

Januari 2018 zijn we gestart met een bijeenkomst met de begeleidingscommissie. Deze bestond uit een afvaardiging van de provincie en van de Brabantse regio's. In de startbijeenkomst is de aanpak vastgesteld en zijn werkafspraken gemaakt, onder meer over het proces en de aanlevering van benodigde gegevens.

Vervolgens zijn we aan de slag gegaan met het verzamelen van alle regionale data over de bedrijventerreinen en kantoren. Een ambtelijke en bestuurlijke presentatieronde langs de Brabantse regio's maakte hier deel van uit. Hierin is het traject toegelicht aan de gemeenten en er is een informatieverzoek in neergelegd om meer zicht te krijgen op de kwaliteiten van en dynamiek in de vraag naar bedrijventerreinen en kantoren. Welke sectoren hebben vooral ruimte gevraagd? Ging het daarbij om uitbreidingsvraag of was sprake van vervanging? Wat zijn de kenmerken naar grootte, milieucategorie, eisen aan bereikbaarheid, et cetera? Daarnaast hebben we de regiogemeenten gevraagd naar hun

<sup>1</sup> Te raadplegen via <https://www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/ruimtelijke-ordening/werklocaties/prognoses-werklocaties>

herstructureringsplannen, inclusief voorziene onttrekkingen (transformaties). Dit om een beeld te kunnen vormen van de mogelijke vervangingsvraag. Deze bouwstenenfase duurde tot de zomer.

In de zomermaanden zijn de verschillende bouwstenen voor de prognose in elkaar gezet en hebben we een eerste concept prognose gemaakt. Deze is eerst in de begeleidingsgroep gepresenteerd (eind augustus) en vervolgens in een tweede regionale ambtelijk en bestuurlijk in september. Met de input hieruit zijn de prognoses gefinaliseerd en is voorliggend rapport opgesteld. Ook is extern – bij een bedrijvenpanel – informatie ingewonnen over de impact van trends en ontwikkelingen, de actuele stand van zaken op de Brabantse terreinen en de belangrijkste kwalitatieve aspecten van invloed op de uitkomst van de prognose.

In oktober is een conceptrapportage opgesteld. Deze is met de begeleidingsgroep besproken en daarna ter consultatie aan de regio's voorgelegd. Opmerkingen zijn grotendeels in de rapportage verwerkt en deze is in december aangeboden aan het college van gedeputeerden ter vaststelling.

### 1.3 Leeswijzer

Het rapport is opgebouwd in twee delen. Het eerste deel gaat in op de prognose voor bedrijventerreinen. In het tweede deel staan we stil bij de prognose voor kantoren.

In het deel over bedrijventerreinen gaan we eerst in op de huidige (ruimtelijk economische) structuur in Noord-Brabant en beschouwen we het effect van diverse trends en ontwikkelingen op de Brabantse en regionale bedrijventerreinenmarkt. We lichten toe welke impact deze trends en ontwikkelingen hebben op het vestigingsklimaat, het type vestigingsmilieus dat gevraagd wordt en het ruimtegebruik van bedrijven. Daarna gaan we in op de geprognosticeerde vraag. We leggen de kern van het prognosemodel uit en gaan in op de afzonderlijke parameters. Vervolgens presenteren we de uitkomst (de geraamde vraag) voor de provincie Brabant als geheel, de Brabantse clusters en de regio's. Hoofdstuk 4 gaat in op de aanbodzijde en de confrontatie tussen vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief). Op basis daarvan geven we aan welke opgaven we op hoofdlijnen signaleren voor de bedrijventerreinenmarkt in Brabant en de regio's.

Het kantorendeel start met een overzicht van de (regionale) ontwikkelingen op de Brabantse kantorenmarkt. We gaan in op de belangrijkste kenmerken van de kantorenmarkt, zoals voorraad, leegstand, opname en bijdrage aan de regionale economie. Daarna zoomen we in op de verwachte vraag naar kantoorruimte per regio. Vervolgens verdelen we de vraag naar kwalitatieve vestigingsmilieus. Ten slotte geven we aanbevelingen voor de opgave op de kantorenmarkt in Noord-Brabant.

In de bijlage leest u meer over de achtergrond van enkele aannames in de prognose.

# PROGNOSE RUIMTEBEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN

# 2 Foto & trends bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk geven we eerst een foto van de Brabantse bedrijventerreinenmarkt. Wat kenmerkt deze markt, welke ontwikkelingen zijn zichtbaar en hoe staat de Brabantse bedrijventerreinenmarkt er voor? Vervolgens behandelen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen met impact op de Brabantse bedrijventerreinen, nu en komende 10 tot 15 jaar. We geven aan hoe de trends naar verwachting inwerken op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen. Wat zijn de effecten op huisvesting en ruimtegebruik? Dit als opmaat naar de prognose van de ruimtevrage in hoofdstuk 3.

## 2.1 Foto Brabantse bedrijventerreinenmarkt

### Regionaal-economische structuur Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant is verdeeld in vier bestuurlijke regio's, met elk hun eigen kenmerkende economische structuur. De vier regio's zijn Midden-, Noordoost-, West- en Zuidoost-Brabant.<sup>2</sup>

Noord-Brabant kent een strategische ligging tussen de mainports Rotterdam en Schiphol en het Europese achterland. Van oudsher is de Brabantse economie een van de motoren van de Nederlandse economie. De groeicijfers zijn vaak hoger dan in andere delen van Nederland. Uitblinker is de regio Zuidoost-Brabant met een groeipercentage van 4,9%, daarmee koploper van Nederland<sup>3</sup>. De uitzonderlijke cijfers zijn grotendeels te danken aan de sterke bijdrage van de industrie. Naast Zuidoost-Brabant doen ook de andere Brabantse regio's het goed en lijken ze de komende jaren verder aan te haken.

Het CBS<sup>4</sup> constateert dat de economische groei in Noord-Brabant zeer sterk is, aangevoerd door de (maak)industrie. Ruim 25% van de landelijke industriële toegevoegde waarde wordt in Noord-Brabant gerealiseerd, met de regio's Zuidoost- en Noordoost-Brabant als koplopers.

De vooruitzichten voor de Brabantse economie zijn positief, onder andere door een verdere groei van het aantal inwoners in de provincie. Tot en met 2050 wordt een inwonersgroei van 5% verwacht, zo blijkt uit de meest recente bevolkingsprognose<sup>5</sup>. De grootste groei wordt voorspeld op korte termijn. Regionaal is de verwachting dat de regio's Midden- en Zuidoost-Brabant het hardst groeien. Ook actuele cijfers over migratie zijn in de prognose verwerkt.

Tabel 1: Bevolkingsontwikkeling in Noord-Brabant 2017-2050

	2017	2025	2040	2050
<b>Noord-Brabant</b>	<b>2.513.700</b>	<b>2.584.300</b>	<b>2.646.100</b>	<b>2.638.500</b>
Midden-Brabant	400.800	413.800	429.200	432.700
Noordoost-Brabant	651.200	668.700	685.400	681.400
West-Brabant	699.600	716.200	723.700	715.800
Zuidoost-Brabant	762.100	785.600	807.700	808.400

Bron: [www.bevolkingsprognose.brabant.nl](http://www.bevolkingsprognose.brabant.nl)

<sup>2</sup> Binnen deze regioafbakening rekenen we de gemeente Heusden mee in de regio Noordoost-Brabant. Heusden maakt afspraken in regio Noordoost, maar participeert ook in regio Midden.

<sup>3</sup> ING Economisch Bureau (augustus 2018)

<sup>4</sup> CBS (oktober 2017)

<sup>5</sup> Provincie Noord-Brabant (2017)

Belangrijke economische sectoren in het Noord-Brabant zijn dienstverlening (ICT, zorg, consumentendiensten, financiële en zakelijke dienstverlening, onderwijs en overheid), industrie, groothandel en logistiek. Provinciale speerpuntsectoren zijn agro&food, biobased, High Tech Systems and Materials (HTSM), Life Sciences, logistiek en maintenance.

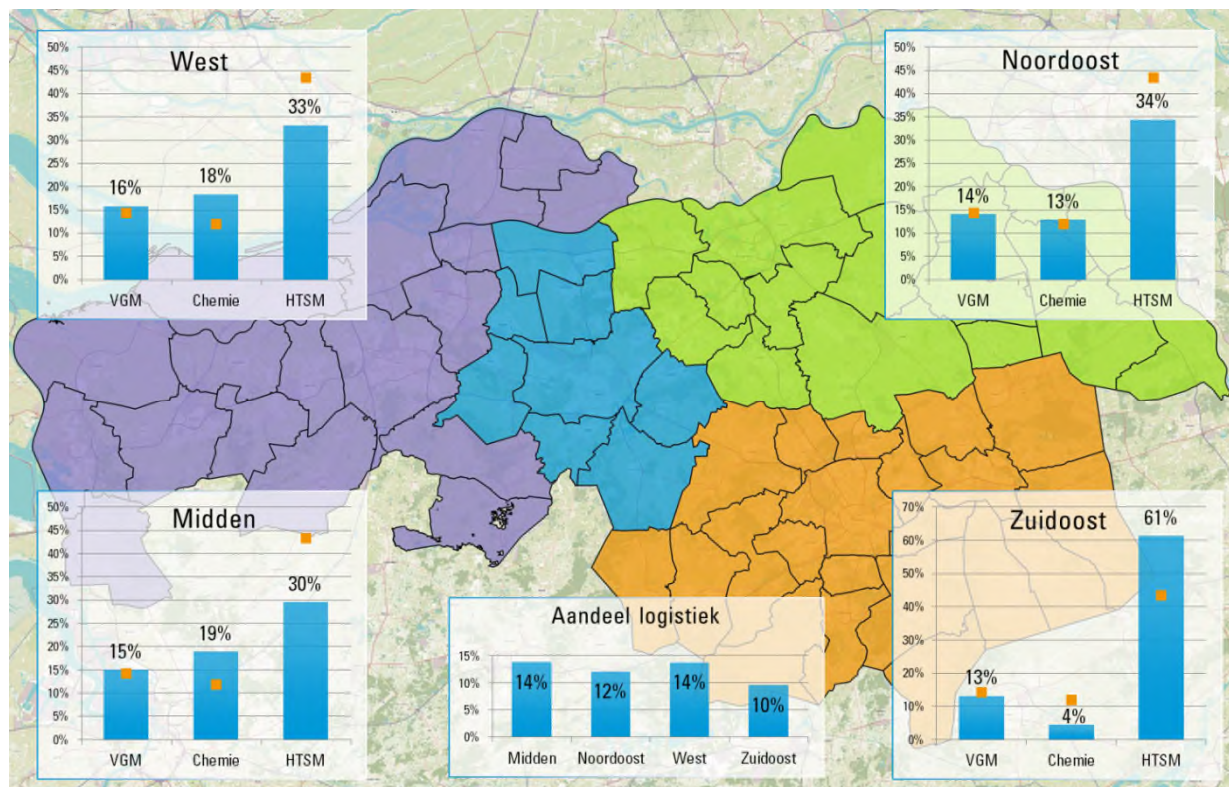
Tabel 2: Aandeel sectoren in werkgelegenheid naar regio (2017)<sup>6</sup>

Sector	Midden	Noordoost	West	Zuidoost	Provincie
Landbouw	2%	3%	4%	2%	3%
Bouw, handel en reparatie	7%	9%	8%	7%	8%
Industrie (totaal)	14%	15%	15%	17%	16%
... waarvan chemische industrie	3%	2%	3%	1%	2%
... waarvan HTSM	4%	5%	5%	10%	7%
... waarvan Voeding- en genotmiddelenindustrie (VGM)	2%	2%	2%	2%	2%
... waarvan delfstoffen, nutsbedrijven & recycling	0%	1%	1%	1%	1%
... waarvan overige industrie	5%	5%	4%	3%	4%
Logistiek en groothandel	14%	12%	14%	10%	12%
Consumentendiensten	20%	19%	19%	18%	19%
ICT, zakelijke en overige dienstverlening	43%	41%	42%	46%	43%

Bron: LISA, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Figuur 1 geeft de aandelen weer van de segmenten logistiek en industrie in de Brabantse productiestructuur, in aantal banen en ten opzichte van het provinciale gemiddelde.

Figuur 1: Aandeel hoofdsectoren industrie, en aandeel logistiek in totaal aantal banen per regio



Bron: LISA, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

<sup>6</sup> We hebben ervoor gekozen om samenhangende segmenten samen te voegen. In de bijlage een nadere afbakening van deze segmenten. Bij de werkgelegenheid gaan we uit van het aantal personen met een baan van minimaal 12 uur per week (fulltime of parttime)

### Logistiek DNA van Brabantse regio's groot en met regionaal eigen karakteristieken

De logistieke sector is belangrijk voor de Brabantse regio's (in dit onderzoek de SBI-sectoren Groothandel en Vervoer & Opslag). De sector heeft zich afgelopen jaren sterk ontwikkeld van transport, opslag en distributie tot waardetoevoegende logistiek dienstverleners en ketenregisseurs. Vaak zijn de regionale 'specialisatie' en dominante logistieke activiteiten een vertaling van de van oudsher gevestigde industrie, productiestructuur en arbeidsmarkt. Waar voorheen industrie en productiebedrijven (verladers) transport in eigen beheer uitvoerden, hebben zij in de loop van de jaren deze activiteiten steeds meer uitbesteed.

Aan de hand van de gevestigde bedrijvigheid, productiestructuur en arbeidsmarkt is het mogelijk om een beeld te schetsen van het logistiek DNA van de diverse Brabantse regio's.

- De regio West-Brabant is door haar gunstige ligging ten opzichte van de mainports Rotterdam en Antwerpen en het Zuid- en Oost-Europese achterland een logistieke topregio. Niet voor niets kent de regio de grootste voorraad logistieke bedrijfsruimte van Nederland. Veel logistieke bedrijven hebben zich dan ook in de voorbije jaren gevestigd in de regio. De regionale ontwikkelingsmaatschappij REWIN werkt aan het versterken van de logistieke sector, waarbij het bundelen van goederenstromen en multimodaliteit belangrijke thema's zijn. Het landelijke topinstituut DINALOG is gevestigd in Breda en stimuleert innovatie en kennisontwikkeling op gebied van de logistiek. Daarnaast spelen de NHTV en ROC West-Brabant een belangrijke rol, onder andere waar het gaat om het opleiden van logistieke talenten. Een belangrijke schakel in het logistieke netwerk van West-Brabant is de hub-functie van Zeehaven Moerdijk. Zowel nationaal als internationaal georiënteerde logistiek is gevestigd in West-Brabant (zowel in retail/fashion, consumer goods en e-commerce).
- Midden-Brabant (Tilburg-Waalwijk) is ook een logistieke topregio. Dit komt door de uitstekende internationale ligging in de Europese logistieke Oost-West corridor (van de havens van Rotterdam/Antwerpen via Brabant naar het Europese achterland), de aanwezige infrastructuur van weg, water en rail (multimodaal) en de logistieke 'infrastructuur' waarin bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheid(organisaties) samenwerken (Huis van de Logistiek). De logistiek is ook al jarenlang speerpunt van de regionale economische samenwerkingsagenda van Midpoint Brabant. Zowel nationaal als internationaal georiënteerde logistiek is gevestigd in Midden-Brabant (zowel in consumer goods, retail en e-commerce).
- In Noordoost-Brabant ligt in het economisch hart van de Nederlandse agrifoodsector – een van de topsectoren wereldwijd – en heeft de ambitie in 2020 Europese AgriFood Capital te worden. De regio kent van oudsher een grote concentratie van nationaal en internationaal toonaangevende bedrijven, van sterke foodverladers en gespecialiseerde logistieke dienstverleners op agrifood, medical en verpakkingen. Mede daardoor, alsook door de strategische ligging en de uitstekende (multimodale) infrastructuur, heeft Noordoost-Brabant zich ontwikkeld tot logistieke hotspot. Samenwerking en kennis delen – cross-sectoraal én tussen ondernemers, overheid en onderwijs – vormen in Noordoost-Brabant een krachtige voedingsbodem voor nieuwe kansen. Kansen op groei, ontwikkeling en een versterking van de marktpositie. En vooral: kansen op new business. Met de uitstekende verbindingen met het achterland, voldoende ruimte voor (grootschalige) logistiek en voldoende gekwalificeerde arbeidskrachten zijn de perspectieven uitstekend.
- Zuidoost-Brabant werkt aan (het opzetten van) structureel overleg tussen logistieke ondernemingen, kennisinstellingen en overheid. De regio erkent de noodzaak om logistiek - met een sterke link naar de Brainport-maakindustrie – beter te faciliteren om de internationale concurrentiekracht op dit gebied te behouden. High tech systemen, service & spare parts (o.a voor automotive) en logistiek van grote Brainport-bedrijven zijn de specialisaties van Zuidoost-Brabant.

Hierna geven we per regio voorbeelden van gevestigde (logistieke) bedrijven.



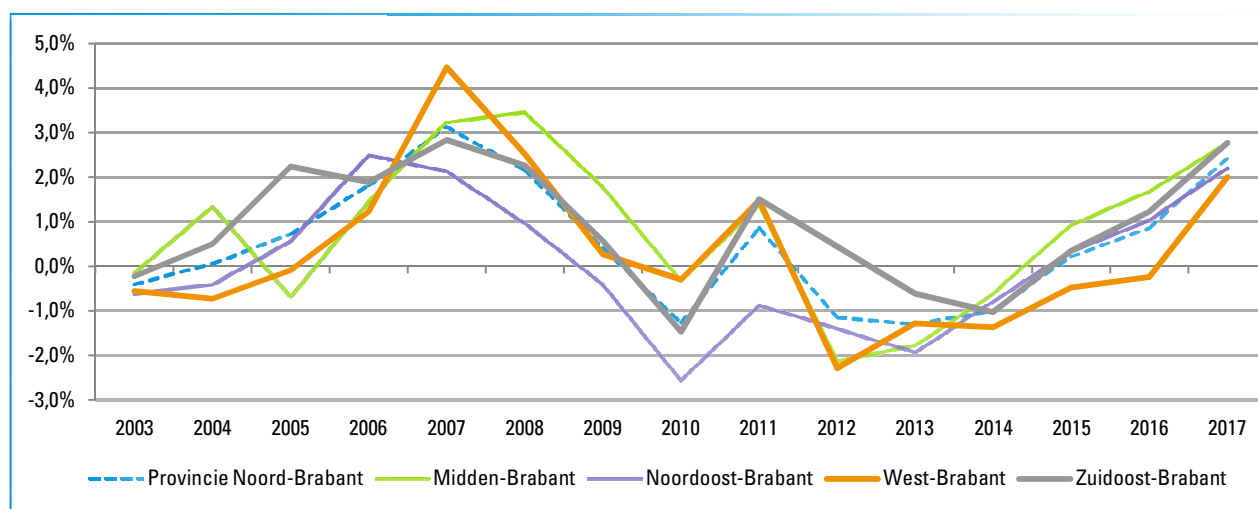
West-Brabant	Midden-Brabant	Noordoost-Brabant	Zuidoost-Brabant
o.a. Jan de Rijk, De Rooy, Vos Logistics, TNT Fashion, Ricoh, Primark, IKEA, DSV, DHL, Abbot, Suikerunie, Forever21, Forever Direct, BIS Industrial Services, Warnaco, Abercrombie & Fitch, CEVA Logistics, etc.	o.a. GvT, Versteijnen, Claassen, Van der Linden, Mandemakers, Rhenus, DB Schenker, ID Logistics, DHL, XPO, Tesla, Samsung, Coca Cola, Capi Europe, Coolblue, Xenos, Syncreon, Koninklijke Saan, Bol.com, etc.	o.a. Vos Logistics, Nabuurs, Movianto, XPO, DHL, Raben, Mars, Jumbo, Sligro, PostNL, Würth, Vanderlande, Danone, Heineken, ViceVersa, Heinz, Friesland Campina, Hartog Bikker, Total Pack, ITC Holland, Omron, etc.	o.a. Van Rooijen, TNT, DPD, FedEx, UPS, Menlo Worldwide Logistics/XPO, KLG Europe, DHL, Rhenus, Van den Anker, CB Fashion, Vos Logistics, Lekkerland, ASML, Philips, Ritmo Logistics, Van Hapen, etc.

Op basis van de analyse van het regionale logistieke DNA kunnen we concluderen dat alle vier de Brabantse regio's een sterke logistieke traditie hebben en daarbinnen aantrekkelijk zijn voor diverse typen logistieke activiteiten. Alle regio's zullen dus meeprofiteren van de groei die voorspeld wordt in de logistieke sector, maar wel met ieder hun eigen kenmerken en specifieke kansen. In de bedrijventerreinprognose wordt met deze verschillen in logistieke 'couleur locale' rekening gehouden, bijvoorbeeld in het bepalen van de groeiperspectieven (werkgelegenheidsontwikkeling), het ruimtegebruik per werknemer en de verwachte ontwikkeling daarvan. Zo heeft de logistiek in West-Brabant qua ruimtegebruik een wat extensiever karakter dan de logistiek in Zuidoost-Brabant die vooral gelieerd is aan de HTSM sector.

### Ontwikkeling werkgelegenheid naar regio's en sectoren

In de ontwikkeling van werkgelegenheid (sinds 2003) is de economische en financiële crisis duidelijk zichtbaar. Inmiddels profiteren alle regio's van de huidige hoogconjunctuur. De werkgelegenheidstoename was in 2017 het sterkst in Midden- en Zuidoost-Brabant (beiden +2,8%).

**Figuur 2: Ontwikkeling werkgelegenheid: jaarmutaties (in %) van totaal aantal banen naar regio**



Bron: LISA, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Het onderscheid tussen de regio's vooral wordt bepaald door de werkgelegenheidsontwikkeling in de industriële sectoren. In andere sectoren zijn de ontwikkelingen weliswaar niet volledig gelijk, maar is wel sprake van een vergelijkbare tendens. In de sector bouw<sup>7</sup>, handel en reparatie is bijvoorbeeld in elke regio sprake van een afname van de werkgelegenheid in de afgelopen jaren; in de sector consumentendiensten in alle regio's een groei. Binnen de industrie zien we juist verschillen ontstaan. Noordoost-Brabant scoort in de volle breedte van de industrie goed. In Zuidoost-Brabant is de groei van de HTSM-sector ver boven gemiddeld en in West-Brabant groeit de chemische industrie harder dan in andere regio's. De industriële clusters en het regionale onderscheid lijkt daarmee verder versterkt te worden.

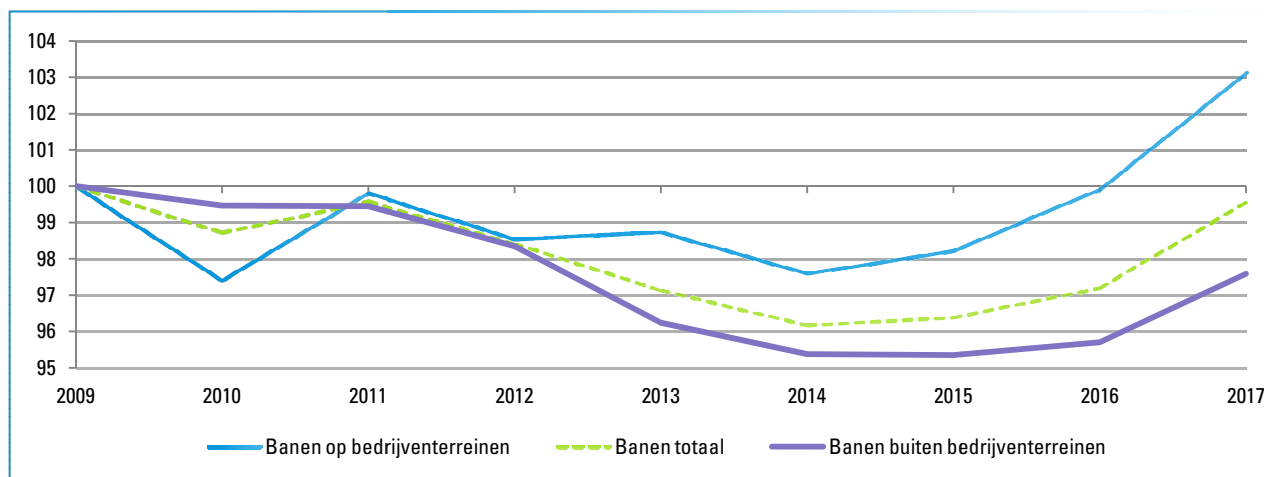
<sup>7</sup> Als gevolg van de sterk aangetrokken markt en bouwopgaven die er voor de komende jaren zijn, is de werkgelegenheid in de bouw juist in de voorbije periode weer toegenomen.



Ook in de logistieke sector (groothandel en vervoer & opslag) is de werkgelegenheid gegroeid, circa 5.000 banen sinds 2005. We hebben het dan over banen van 12 uur of meer. Uitzendkrachten zijn hierin meegenomen. Steeds vaker maken bedrijven ook gebruik van flexkrachten, om te kunnen anticiperen op pieken in de vraag; bijvoorbeeld op maandagochtend of rond feestdagen. Vaak maken bedrijven dan gebruik van studenten of arbeidsmigranten die kortdurend aan de slag gaan voor een bedrijf. Deze werkgelegenheid is vaak niet in gangbare statistieken verwerkt. Op basis van onderzoek van SEO (2018) en Conclusr (2017) kunnen we wel een inschatting geven van de omvang van deze groep. In totaal gaat het om circa 7.500 flexkrachten in Noord-Brabant. Omdat het grotendeels gaat over een piekbelasting, is deze groep werknemers niet van invloed op de vraagprognose voor ruimte aan bedrijventerrein (meer uitleg hierover in hoofdstuk 3, paragraaf 3.1). Van belang is wel dat deze groep een steeds belangrijker positie zal innemen op de arbeidsmarkt, gelet op de groei in e-commerce activiteiten in met name de logistieke sector.

Verder valt op dat de ontwikkeling van banen op bedrijventerreinen in de afgelopen jaren positiever is geweest dan daarbuiten. Het aandeel van bedrijventerreinen in de Brabantse werkgelegenheid groeit dus.

**Figuur 3: Ontwikkeling banen naar locatietype (index, 2009=100)**



Bron: LISA, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Voor de sectoren industrie en logistiek zijn bedrijventerreinen de primaire vestigingsplaats. De locatievoorkeur (aandeel van banen op bedrijventerreinen ten opzichte van totaal aantal banen) varieert in deze sectoren in de verschillende regio's van circa 75 tot 95%. Met name in de logistiek heeft de werkgelegenheidsgroei in de afgelopen jaren voornamelijk op bedrijventerreinen plaatsgevonden, waarmee de locatievoorkeur is toegenomen. In andere sectoren gaat het om lichte schommelingen.

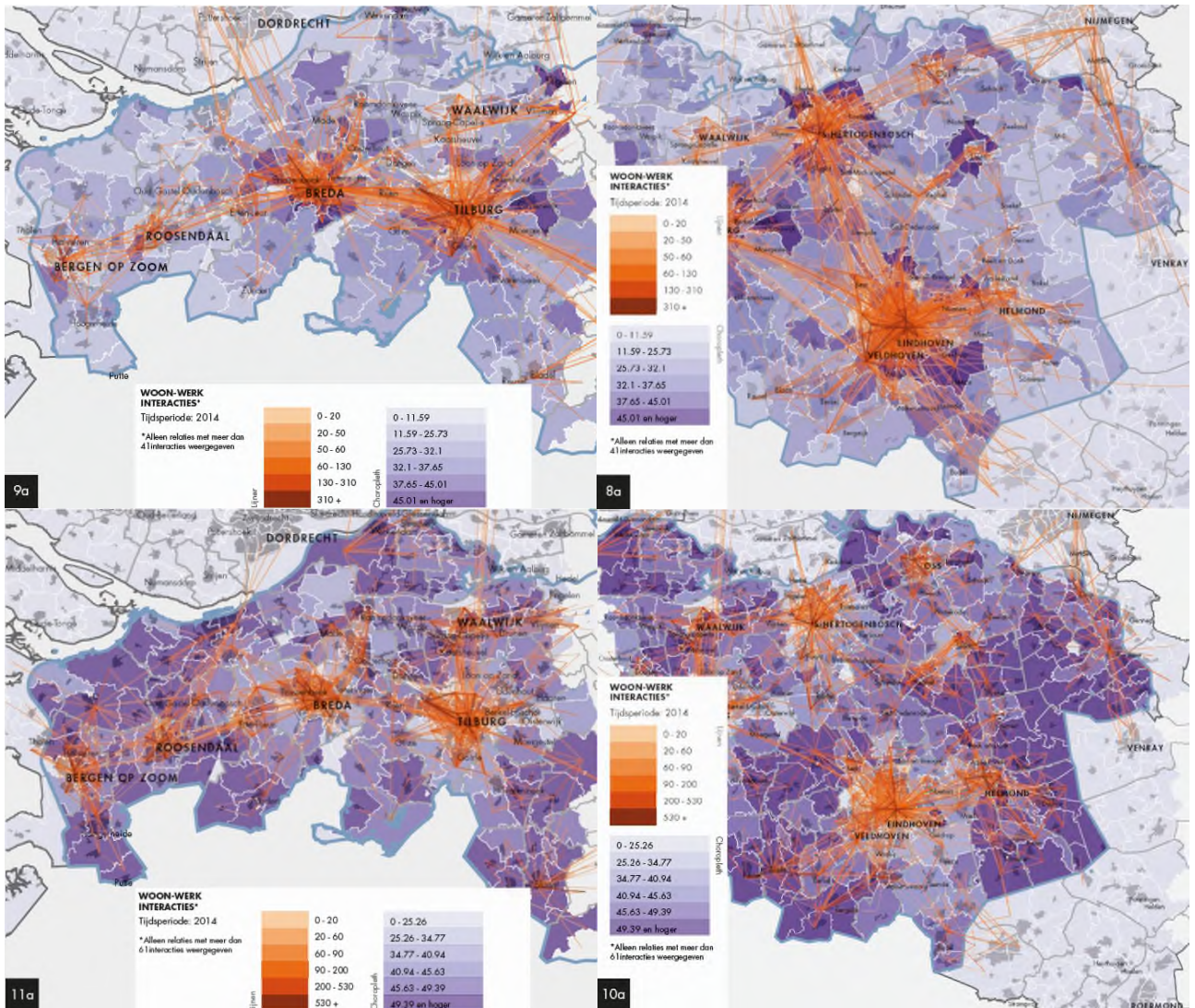
### Noord-Brabant kent verschillende samenhangende en functionele regio's

Ruimtelijk-economische dynamiek (zoals bedrijfsverplaatsingen en pendelstromen) laat zich niet beperken door (bestuurlijke) grenzen. Onderzoeken<sup>8</sup> laten echter wel zien dat het gros van de bedrijvendynamiek binnen de regio plaats vindt, en zelfs een groot deel binnen de gemeente. In Noord-Brabant speelt de ruimtelijk-economische dynamiek zich ook grotendeels binnen de vier (bestuurlijke) regio's af, zo tonen netwerkanalyses<sup>9</sup> aan.

<sup>8</sup> Ruimtelijk Planbureau/PBL, 2008; PBL, 2009; CBS, 2013.

<sup>9</sup> Netwerken in Brabant; Sociaalgeografische systeemwerking in Noord-Brabant. Tordoir/Provincie Noord-Brabant, 2017.

Figuur 4: Woon-werkpendel naar opleidingsniveau (boven: HBO/WO, onder: middelhoog opgeleid)

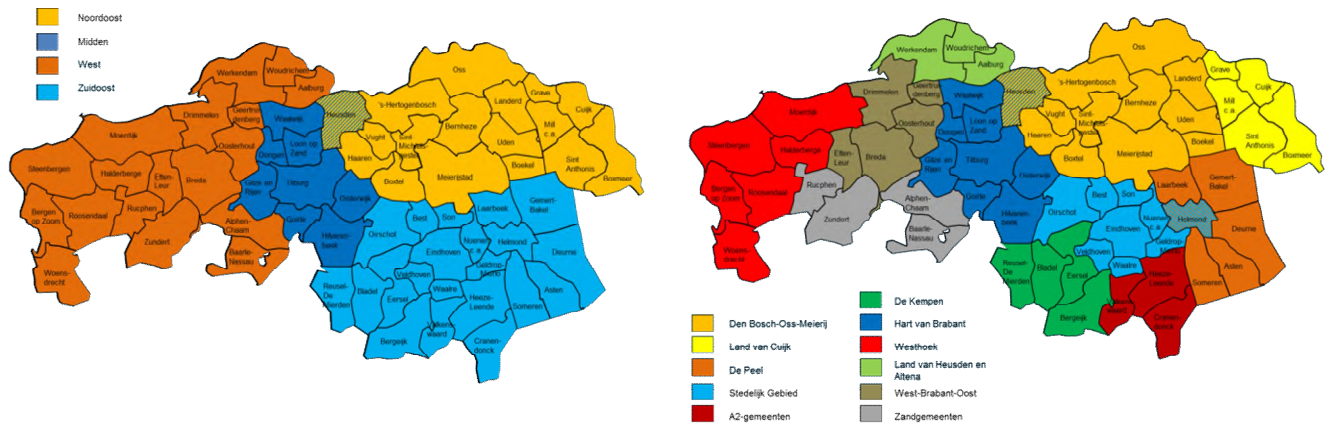


Bron: Tordoir/Provincie Noord-Brabant, 2017.

De conclusie uit de netwerkanalyse is dat economie en arbeidsmarkten zich vooral in het verband van stadsgewesten, streken en interstedelijke netwerken ontwikkelen. De kenniseconomie richt zich met name op de grotere steden in Noord-Brabant. Kijken we naar de pendelstromen van middelhoog opgeleid personeel dan zien we kleinere functionele regio's ontstaan. Binnen de vier bestuurlijke regio's is sprake van een indeling naar subregio's, die feitelijk het 'daily urban system' vormen voor het gros van de inwoners en bedrijven.<sup>10</sup> We merken daarbij op dat de marktorientatie en de reikwijdte van bedrijven ook sterk afhankelijk is van het type bedrijf en de sector waar het in actief is. Zo heeft een grootschalige logistiek dienstverlener een andere oriëntatie dan een kleinschalig bouwbedrijf. Op niveau van een individueel bedrijf kan de oriëntatie natuurlijk ook aanzienlijk verschillen.

<sup>10</sup> Overigens zien we aan de 'randen' van de provincie dat de grens overschreden wordt. Dit betekent dat aan de randen van de provincie ook veel interactie is met regio's in andere provincies. Voor het Land van Cuijk zien we bijvoorbeeld een duidelijke relatie met Nijmegen en Noord-Limburg. In de prognose is de historische dynamiek tussen deze regio's meegenomen. Indien sprake is van een substantieel sterkere of zwakkere relatie kan dit dus een vertekend beeld vormen.

Figuur 5: Indeling Noord-Brabant naar 4 bestuurlijke regio's (links) en 11 subregio's (rechts)



Bron: Provincie Noord-Brabant, 2018, bewerking Stec Groep, 2018

Voor de prognose betekent deze analyse dat we op RRO-niveau een raming maken van de vraag naar bedrijventerreinen, die we vervolgens indicatief uitwerken naar de subregio's.

### Uitgifte en dynamiek op bedrijventerreinen

Uitgifte van bedrijventerreinen ligt op circa 100 hectare per jaar

De uitgifte van bedrijventerreinen volgt de golven van de conjunctuur. In de afgelopen tien jaar werd bijna 1.000 hectare bedrijventerrein uitgegeven in de provincie. Circa een derde van deze uitgifte vond plaats in West-Brabant.

Tabel 3: Uitgifte op bedrijventerreinen in Noord-Brabant (2008-2017), in hectare (afgerond)

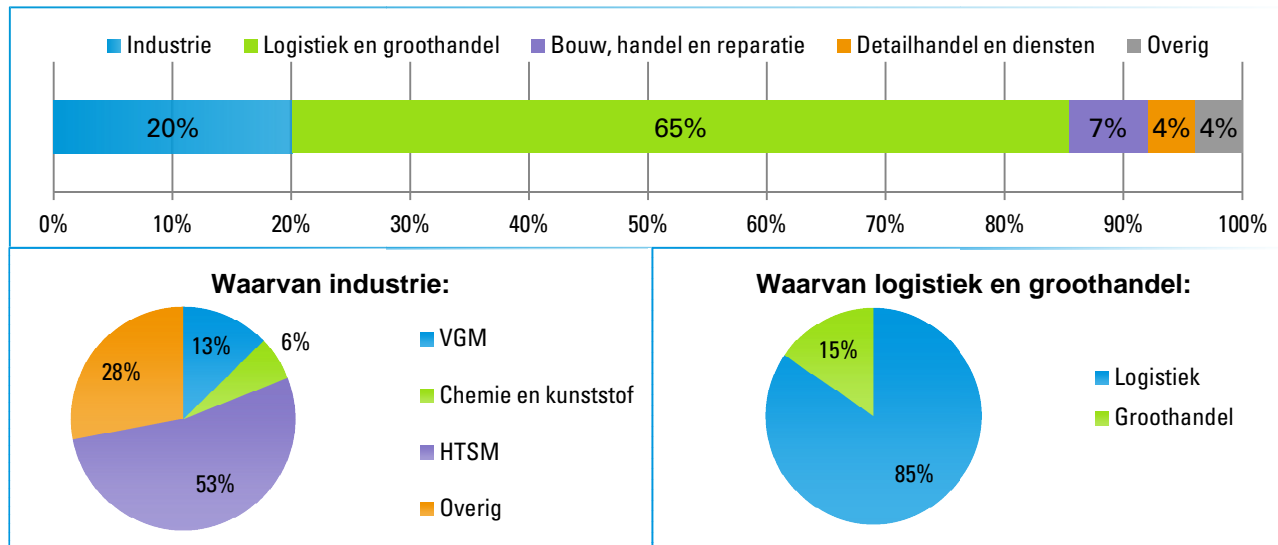
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Uitgifte totaal	Gemiddelde uitgifte per jaar
<b>Noord-Brabant</b>	<b>134</b>	<b>71</b>	<b>69</b>	<b>65</b>	<b>121</b>	<b>76</b>	<b>90</b>	<b>118</b>	<b>117</b>	<b>138</b>	<b>998</b>	<b>100</b>
Midden-Brabant	24	12	6	16	14	11	28	19	21	20	171	17
Noordoost-Brabant	28	27	11	11	13	11	24	10	25	39	198	20
West-Brabant	54	11	34	15	44	35	21	36	41	40	332	33
Zuidoost-Brabant	28	22	18	22	49	19	17	54	29	39	297	30

Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking Stec Groep 2018

### Uitgifte naar sector: tweederde logistiek & groothandel

In de afgelopen vijf jaar was de sector logistiek en groothandel verantwoordelijk voor het merendeel van de ruimtevraag op bedrijventerreinen. Bijna tweederde van het uitgegeven areaal kwam voor rekening van deze sector. Daarnaast was de industrie goed voor 20% van de uitgifte.

Figuur 6: Uitgifte in Noord-Brabant in 2012-2017 naar sector, in hectare

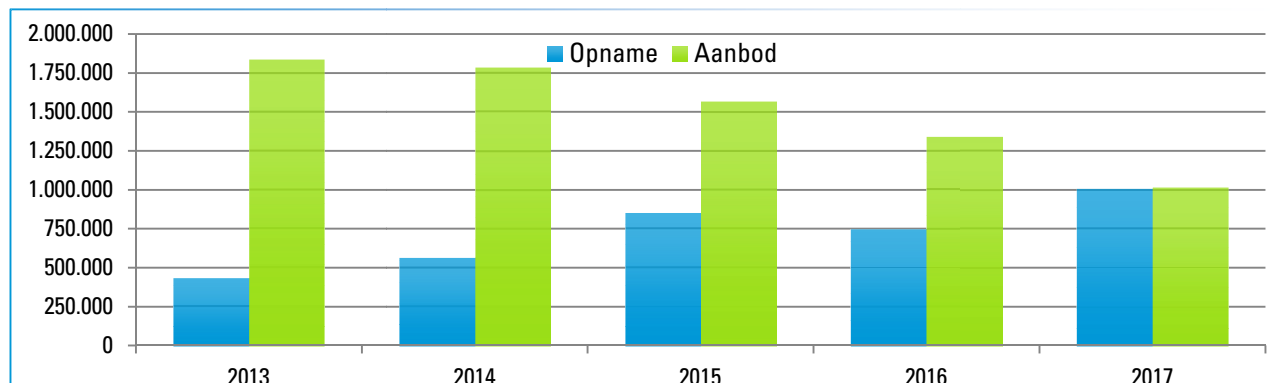


Bron: Opgave gemeenten Brabant, 2018; Bewerking: Stec Groep.

#### Opname van bestaande voorraad neemt toe

In de bestaande voorraad aan bedrijfsruimte is in de afgelopen jaren een tendens zichtbaar van een stijgende opname en daardoor een dalend aanbod. Ook in de opname van bedrijfsruimte was de logistieke sector dominant, en goed voor zo'n 60 tot 75% van de vraag.

Figuur 7: Aanbod en opname van bedrijfsruimte in Noord-Brabant\*



Bron: Cushman & Wakefield, Nederland Compleet, 2014 t/m 2018. \*Op basis van drie regio's: Breda e.o., Eindhoven e.o. & Den Bosch, Tilburg en Waalwijk. Dit beeld geeft dus geen compleet beeld van de opname van bedrijfsruimte in Noord-Brabant, maar de opname in enkele stedelijke regio's.

#### Leegstand ligt onder frictieniveau

De toenemende vraag naar bedrijfsruimte en het dalende aanbod heeft gezorgd voor daling van de leegstand. Momenteel ligt de leegstand op bedrijventerreinen in de provincie, gemeten in oppervlakte van de voorraad, op 5%. Dat is op een gezond frictieniveau, al zijn er lokaal wel grote(re) verschillen.

Tabel 4: Leegstand op bedrijventerreinen in Noord-Brabant en per regio

	Midden	Noordoost	West	Zuidoost	Provincie
Leegstandspercentage (in aantal objecten)	6%	6%	10%	8%	8%
Leegstandspercentage (in aantal m² voorraad)	4%	4%	6%	4%	5%

Bron: CBS/Provincie Noord-Brabant 2018, bewerking Stec Groep 2018

Samenvattend geven we in onderstaande tabel een overzicht van de belangrijkste kenmerken van de regionale economische structuur in de vier Brabantse regio's.



Tabel 5: Kenmerken regionale economische structuur

	Midden	Noordoost	West	Zuidoost
Aantal banen	198.000	321.000	325.000	418.000
Aantal banen op bedrijventerreinen (bindingspercentage/locatietypevoorkeur)	73.000 (37%)	115.000 (36%)	117.000 (36%)	164.000 (39%)
Omvang bedrijventerreinen-voorraad (netto uitgegeven)	1.909 hectare	2.668 Hectare	5.057 hectare	3.240 hectare
Gemiddeld ruimtegebruik op bedrijventerreinen	259 m <sup>2</sup> per werknemer	229 m <sup>2</sup> per werknemer	365 m <sup>2</sup> per werknemer	185 m <sup>2</sup> per werknemer
Groeisectoren in werkgelegenheid (2010-2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chemische industrie</li> <li>• VGM</li> <li>• Logistiek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HTSM</li> <li>• Consumentendiensten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chemische industrie</li> <li>• Consumentendiensten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HTSM</li> <li>• VGM</li> <li>• Consumentendiensten</li> </ul>
Beeldbepalende bedrijven op bedrijventerreinen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bosch Transmission</li> <li>• Albert Heijn DC</li> <li>• Fujifilm</li> <li>• Docdata</li> <li>• I.F.F.</li> <li>• Coca Cola</li> <li>• Tesla</li> <li>• Bol.com</li> <li>• Rhenus Logistics</li> <li>• GVT Logistics</li> <li>• Van Haaren</li> <li>• Spar</li> <li>• Syncreon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MSD</li> <li>• Vanderlande</li> <li>• Mars / Masterfoods</li> <li>• Marel Stork Poultry</li> <li>• Bosch Rexroth</li> <li>• Heineken</li> <li>• Würth</li> <li>• Stigro</li> <li>• Jumbo</li> <li>• Danone / Nutricia</li> <li>• Vos Logistics</li> <li>• Friesland Campina</li> <li>• SCA Hygiene</li> <li>• Heineken</li> <li>• Vion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SABIC</li> <li>• Schenker Logistics</li> <li>• Shell</li> <li>• Fokker</li> <li>• Amgen Europe</li> <li>• Meeus Group</li> <li>• Ricoh</li> <li>• Fokker</li> <li>• IKEA</li> <li>• Bleckmann</li> <li>• Spie Nederland</li> <li>• DSV</li> <li>• Martens van Oord</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ASML</li> <li>• DAF Trucks</li> <li>• Philips</li> <li>• Van Rooi Meat</li> <li>• Prodrive Technologies</li> <li>• KMWE</li> <li>• XPO/Menlo</li> <li>• VDL</li> <li>• DAF</li> <li>• Nyrstar (Metalot)</li> <li>• Refresco</li> <li>• Bavaria</li> <li>• Hectas</li> </ul>

## 2.2 Trends en ontwikkelingen: naar een Next Economy

### Next economy: overkoepelend begrip voor aantal 'megatrends'


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

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


1. Duurzaamheid & energietransitie
2. Circulaire economie
3. Automatisering & robotisering
4. Smart industry & Smart logistics
5. E-commerce

Voor de verschillende trends beschrijven we hieronder inhoudelijk waar het over gaat, wat de ontwikkeling betekent voor de vestigingsdynamiek en het type locaties dat gevraagd wordt. Specifiek geven we aan wat iedere trend naar verwachting betekent (afname, stabiel, toename) voor de ruimtelijke parameters van het prognosemodel: de locatietypevoorkeur en het ruimtegebruik per werknemer (de terreinquotiënt). In hoofdstuk 3 staat de concrete vertaling in cijfers.


## 1. Duurzaamheid en energietransitie

 <p>Wat is het?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzaamheid en de energietransitie vormen één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Er moet komende jaren Doel is om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO<sub>2</sub> (broeikasgassen) en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen. De overheid is bezig met het maken van een nationaal klimaat- en energieakkoord, om te voldoen aan de afspraken vanuit het Klimaatakkoord van Parijs. Dit is een vervolg op het Energieakkoord, dat in 2013 werd gesloten.</li> <li>• De aanpak en doelstellingen uit deze akkoorden hebben invloed op bedrijven en hun omgeving en vastgoed. Bedrijventerreinen zijn verantwoordelijk voor zo'n 20 à 25% van het energieverbruik in Nederland. In Brabant ligt dit met bijna 40% nog aanzienlijk hoger, door het relatief forse aandeel van de industrie in de economie. Bedrijven zullen steeds meer gestimuleerd dan wel gedwongen worden om bijvoorbeeld duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Diverse grote – veelal industriële – bedrijven moeten bijvoorbeeld komende 5 jaar van het (Groningen)gas af. Het gaat daarbij om tientallen bedrijven in de diverse Brabantse regio's. Denk bijvoorbeeld aan VDL, DAF, Nyrstarr, Bavaria, Suiker Unie, Desso, Ardagh Glass en Mars. Een concrete maatregel is bijvoorbeeld de verplichte investering in maatregelen die een korte terugverdientijd hebben (voor grootverbruikers). Daarnaast ontstaat er ook een nieuwe 'economie' rondom energie en duurzaamheid die bedrijven kansen biedt.</li> </ul>
<p>Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er ontstaan meer investeringen bij bestaande bedrijven in de energievoorziening. Het gaat dan om investeringen om gebruik te verminderen, denk aan isolatie, maar ook in duurzame energievoorziening en –opwekking. Zowel individueel als collectief.</li> <li>• Er komen nieuwe bedrijven op die actief zijn op het vlak van energie en duurzaamheid, die mogelijk vraag uitoefenen op bedrijventerreinen. Het gaat echter om een nichesegment.</li> </ul>
<p>Wat betekent het voor type locaties?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het wordt voor sommige bedrijven aantrekkelijker om te clusteren of zich in de buurt te vestigen van bijvoorbeeld leveranciers van restwarmte of andere energie-/reststromen. Denk aan grotere industriële terreinen, waar het mogelijk is om (industriële) ecosystemen te realiseren waar interactie tussen bedrijven met energie, maar ook grondstoffen en materialen (circulair) kan plaatsvinden.</li> <li>• Daarnaast zijn bedrijventerreinen kansrijk als locaties voor decentrale energieopwekking. Denk aan zonnepanelen op panden, zonneweiden op braakliggende terreinen of door het gebruik van restwarmte van bedrijven voor nabijgelegen woonwijken. Ook kan er extra ruimte nodig zijn voor nieuwe energie-infrastructuur op/bij bedrijventerreinen. Vanuit het bedrijvenpanel – geconsulteerd in het traject – is de energie-infrastructuur als bottleneck aangekaart. Op veel bedrijventerreinen in Brabant is deze infrastructuur (bv. de capaciteit voor teruglevering van opgewekte energie) nog onvoldoende om de energietransitie mogelijk te maken.</li> <li>• Niet alleen grote locaties worden gevraagd, denk ook aan kleinere, meer binnenstedelijk gelegen plekken voor kleinschalige starters, scale-ups, kennis-, advies- en onderzoekinstellingen op (duurzame) energiegebied.</li> <li>• Bestaande grootschalige terreinen voor energie (bv. Amercentrale) kunnen een belangrijke schakel zijn in de energietransitie. Bijvoorbeeld waar het gaat om een restwarmtenet. Van belang is om deze locaties strategisch te (her)positioneren.</li> </ul>
<p>Impact op ruimtelijke parameters prognose</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locatietypevoorkeur (LTV): de toenemende meerwaarde van – en daarmee behoefte aan – clustering voor bijvoorbeeld uitwisseling van energie en andere stromen kan voor bepaalde sectoren, de industrie in het bijzonder, een toenemende trek naar (formele) bedrijventerreinen betekenen. Daardoor stijgt de LTV. Tegelijkertijd is de LTV in deze sector al hoog en komen ook informele plekken op, met een negatief effect op de LTV. Per saldo verwachten we een neutraal tot licht positief effect.</li> <li>• Terreinquotiënt: geen specifiek effect te verwachten door deze trend, al kan de tendens om duurzaam en maatschappelijk verantwoord te ondernemen betekenen dat bedrijven ook kritischer kijken naar hun ruimtegebruik. Dit kan de terreinquotiënt drukken. In de prognose gaan we nu uit van een neutraal effect.</li> </ul>

## 2. Circulaire economie

 <p>Wat is het?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Denk o.a. aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van restwarmte of CO<sub>2</sub> als energiebron om hiermee weer nieuwe producten te produceren. Voor bedrijven en (kennis) instellingen loont het bv. steeds meer om dicht bij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers.</li> </ul>
<p>Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is meer ruimtevrage vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). We zien het aandeel van industrie in de bovenregionale locatiedynamiek in Nederland de laatste jaren stijgen van 15% (2010) naar 20% (2017), mede door deze circulaire investeringen. Naar verwachting groeit dit aandeel door naar zo'n 25% komende tien jaar. Brabant heeft hierin een flink aandeel door de grote industriële en logistieke basis en de aanwezigheid van een aantal belangrijke speerpuntsectoren met impact op de circulaire economie: de Biobased economy en chemie, Maakindustrie, Agro-food en Bouw en infra-sector<sup>11</sup>. Zij hebben het grootste potentieel in het gebruiken van (elkaars) reststromen (organische stromen, materialen zoals bouwafval en kunststoffen, etc.) of toepassingen.</li> <li>De dynamiek concentreert zich in belangrijke mate op lokaal en regionaal niveau. Op dat schaalniveau kunnen het makkelijkst kringlopen gesloten worden en worden onnodige vervoersbewegingen over grote afstand (met hogere kosten en nadelige milieueffecten) voorkomen.</li> </ul>
<p>Wat betekent het voor type locaties?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Slimme koppeling van stromen vraagt om fysieke nabijheid en dedicated locaties waar hinder veroorzakende bedrijvigheid kan worden ontplooid. Er ontstaat daarmee een andere ruimtevrage. Productiebedrijven zoeken in toenemende mate een plek nabij elkaar om reststromen uit te wisselen en logistieke en industriële bedrijven vestigen vaker in elkaars nabijheid om de nieuwe circulaire logistieke (retour)stromen te verwerken. Multimodaal ontsloten locaties zijn extra aantrekkelijk.</li> <li>Investeringen vinden plaats op grootschalige productie- en logistieke locaties, bij voorkeur bij (open) water, met ruime kavels, flinke milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor uitwisseling tussen bedrijven en utilities, zoals elektriciteit. Locaties van een of enkele grotere productiebedrijven zijn 'hot', naast multimodale logistieke locaties.</li> <li>Tegelijkertijd is er ook vraag naar kleinere, gemengde werkmilieus in en aan rand stedelijk gebied. Soms juist in heel specifieke karakteristieke panden (met goedkopere ruimtes), waar o.a. starters en scale ups in de circulaire economie kunnen clusteren en verbindingen met elkaar kunnen leggen.</li> </ul>
<p>Impact op ruimtelijke parameters prognose</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Locatietypevoorkeur (LTV): de groei aan circulaire bedrijvigheid 'an sich' en de toenemende voorkeur voor grotere formele bedrijventerreinen met milieuruimte voor het ontplooiën van circulaire activiteiten laat de LTV stijgen. Tegelijkertijd is ook behoefte aan informele plekken, met name voor kleinere starters en dienstverleners in de circulaire economie, wat een dempend effect kan hebben. Per saldo verwachten we een licht stijgende LTV door de circulaire transitie en dan met name in de industriële sectoren en de logistiek (van rest- en retourstromen bijvoorbeeld).</li> <li>Terreinquotiënt: we verwachten we dat het ruimtegebruik door deze trend meer stijgt dan de werkgelegenheid. Daarbij baseren we ons mede op de resultaten uit de lange termijn verkenning industrie voor Brabant (Stec Groep, 2018). Dit betekent dat de terreinquotiënt in het prognosemodel licht toeneemt door de circulaire transitie. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek.</li> </ul>

## 3. Automatisering & robotisering

 <p>Wat is het?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven. Inmiddels zijn er in Nederland 155 robots per 10.000 werknemers in de industrie, fors meer dan wereldwijd (74, bron: International Federation of Robotics). De jaarlijkse groei is zo'n 10%. Na de elektronische- en auto-industrie, gaat de robotisering nu vooral hard in de voedingsmiddelen- en chemische industrie. Door zijn omvangrijke HTSM sector, heeft de robotisering in Brabant al een behoorlijke vlucht genomen. De komende jaren zet deze groei door, mede vanwege de eveneens flinke chemische en voedingsmiddelenindustrie in Brabant. Ook in de logistieke sector wordt een sterke automatiserings- en robotiseringsstag verwacht.</li> </ul>
<p>Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevrage, vooral vanuit industrie en logistiek. Een meting van ons onder ruim 100 bedrijven uit deze sectoren<sup>12</sup>, laat zien dat 75% van deze bedrijven in de komende drie jaar verwacht te investeren in vernieuwing en uitbreiding van</li> </ul>


<sup>11</sup> Strategische verkenning circulaire economie, KplusV in opdracht van Provincie Brabant, 2017.

<sup>12</sup> Multiclient onderzoek lange termijn ruimtebehoefte industrie voor 10 provincies, waaronder Brabant. Stec Groep, 2018




	<p>productielijnen en warehousing met robots. 55% van de bedrijven verwacht hierdoor meer of andere ruimte nodig te hebben, 38% verwacht een stabiel ruimtegebruik en maar 8% verwacht een afname.</p>
<p>Wat betekent het voor type locaties?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De meeste bedrijven verwachten dat de werkgelegenheid stabiel blijft, maar wel verandert. Bijvoorbeeld meer vraag naar hoger gekwalificeerd personeel. Per saldo is een stijging van het ruimtegebruik per baan zichtbaar en dit zet komende jaren door.</li> <li>• Door de behoefte aan hoger opgeleid personeel worden industriële en logistieke locaties bij hoogstedelijke gebieden en in sterke economische clusters nog aantrekkelijker. Tegelijkertijd worden sommige bedrijven ook 'honkvaster' door dure investeringen in productielijnen.</li> <li>• Hoogwaardige digitale ontsluiting wordt voor meer bedrijven een prioritaire vestigingsvoorwaarde. Dat vraagt investeringen in de digitale infrastructuur van werklocaties, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken.</li> </ul>
<p>Impact op ruimtelijke parameters prognose</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locatietypevoorkeur (LTV): door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en daardoor makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en blijven. We verwachten een overwegend neutraal effect op de LTV.</li> <li>• Terreinquotiënt: naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Bedrijven in onze lange termijn verkenning industrie voor Brabant (Stec Groep, 2018) geven bijvoorbeeld aan dat de robots vaak meer ruimte in nemen of 'naast' het personeel ingezet wordt. Daardoor neemt de terreinquotiënt in het prognosemodel licht toe. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw, handel en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte (2025) tot middellange termijn (2030). Op langere termijn wordt met de inzet van robots en geautomatiseerde productielijnen een efficiëncyslag gerealiseerd en kan meer productie op het zelfde oppervlak plaatsvinden. Dit dempt de terreinquotiënt op langere termijn (&gt; 2030) verwachten we.</li> </ul>

#### 4. Smart industry & smart logistics

 <p>Wat is het?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Smart industry &amp; smart logistics gaan over de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things, automatisering/robots et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de (high tech) waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit o.a. tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten.</li> </ul>
<p>Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Smart industry draagt de opleving en reshoring van de industrie naar Nederland. Hier is de kennis én infrastructuur voor innovatieve high tech maakindustrie van veel toegevoegde waarde. Smart industry zorgt voor meer ruimtevraag en investeringsbeslissingen vanuit de industrie, nu en in de komende 10 à 15 jaar. In het kielzog daarvan ontstaat een impuls aan de vraag vanuit logistiek, dienstverleners, onderzoeks- en kennisinstellingen, et cetera.</li> <li>• Smart logistics stuwt de verdere groei van de logistiek op in de komende jaren en zorgt voor nieuwere vormen van logistieke services, kennisintensieve logistiek, lastmile logistiek en retourlogistiek. Maar bijvoorbeeld ook het ontstaan van digitale warehouses, van waaruit vele producten aangeboden kunnen worden, maar waarvoor slechts een klein (print)oppervlak nodig is.</li> </ul>
<p>Wat betekent het voor type locaties?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er zit meerwaarde in fysieke clustering van partijen in de keten, om zo faciliteiten en kennis te delen. Er ontstaan ook andere typen ruimtevraag zoals naar fieldlabs, test- en experimenteeromgevingen en proeffabrieken.</li> <li>• De logistieke hotspots, mainports en stedelijke gebieden blijven het brandpunt van de dynamiek. Steeds meer kansen zijn er ook voor de gebieden in de eerste schil daaromheen.</li> <li>• Hoogwaardige digitale ontsluiting wordt voor meer bedrijven een prioritaire vestigingsvoorwaarde. Dat vraagt investeringen in de digitale infrastructuur van werklocaties, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken</li> <li>• Bedrijven, vooral ook in de (smart) industrie, hebben steeds meer de behoefte aan flexibel in te richten gebouwen en gebieden, met flexibele huurovereenkomsten en die ontmoetingen (interactie) faciliteren. Een voorbeeld is de ontwikkeling van de "Fabriek van de toekomst" op BIC Eindhoven. Ook is steeds meer behoefte aan tijdelijke ontwikkelingen en ruimte voor experimenten. Op deze manier kan ruimte worden geboden aan spin-offs en functioneren bedrijventerreinen als broedplaats voor innovatie.</li> </ul>
<p>Impact op ruimtelijke parameters prognose</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locatietypevoorkeur (LTV): door deze trends wordt het belangrijker te clusteren voor industrie en daaraan gelieerde activiteiten, zoals logistiek en R&amp;D. Daarbij zien we dat formele bedrijventerreinen vooralsnog de voorkeur hebben, maar dat ook meer informele, innovatieve (woon-)werkmilieus - vooral in stedelijke gebieden – opkomen. Per saldo betekent dit een neutraal tot licht positief effect op de LTV voor de industrie en de logistiek.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terreinquotiënt: het clusteren en delen van faciliteiten, maar ook de behoefte aan een flexibelere huisvesting door hoogwaardige maakindustrie bedrijven heeft een neutraal tot dalend effect op de terreinquotiënt van vooral de HTSM-industrie. In de logistiek zal naar verwachting de schaalvergroting vooral op korte (2025) termijn nog doorzetten, daarna – richting 2030 – verwachten we een afvlakking. Tegelijkertijd komen kleinere concepten op voor de fijnmazigere last mile distributie. De combinatie van deze trends betekent vooral in de periode tot 2025 naar verwachting nog een flink stijgende terreinquotiënt: het ruimtegebruik neemt toe, maar gaat veel harder dan de groei van werkgelegenheid. Veel productiegroei in de logistiek vindt daarbij plaats door de inzet van robots en automatisering. Op wat langere termijn (2025 en verder) drukt de intensievere kleinschalige logistiek de groei van de terreinquotiënt.</li> </ul>
--	---

## 5. E-commerce

 Wat is het?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• E-commerce is de verzamelnaam voor online handel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. In vergelijking met het verleden gaan veel goederen vaker door een distributiecentrum. 1x bij de producent/leverancier, 1x door het distributiecentrum van de retailer (zoals Bol.com, Wehkamp, of Zalando) en tot slot voor een substantieel deel nogmaals, omdat de e-commerce grote retourstromen kent. Dit terwijl voorheen een fysieke winkel bevoorrad werd vanuit het distributiecentrum van de leverancier (uitgezonderd grote retailers) en retournering vond plaats in de winkel zelf. Deze trend wordt nog versterkt omdat in e-commerce veel meer artikelen getoond worden en dus ook beleverd moeten worden.</li> </ul>
Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de groei van e-commerce is extra ruimte nodig. E-commerce blijft nog gestaag groeien, ook de komende periode, met name de crossborder markt voor online winkelen. Van belang is verder dat e-commerce een heel andere inrichting van een magazijn kent dan 'reguliere' distributie (picktowers met veel legborden vs. palletstellingen). Hierdoor is een e-commerce operatie en een reguliere operatie vaak fysiek van elkaar gescheiden in een warehouse. Dus; ook als bedrijven een omnichannel operatie uitvoeren (zowel e-commerce als traditionele winkelbeleving) zal een warehouse meer ruimte vragen dan voorheen gebruikelijk was.</li> <li>• Belangrijke vraag is wanneer deze <i>disruptive</i> eindigt. Voorlopig is het einde van de e-commerce revolutie nog niet in zicht. Online bestedingen zijn nog niet uitgegroeid. We verwachten dan ook dat de komende jaren nog steeds veel bedrijven vanuit deze ontwikkeling kiezen voor een ander type warehouse.</li> </ul>
Wat betekent het voor type locaties?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uit een recente marktpeiling van Stec Groep<sup>13</sup> blijkt dat de meerderheid (75%) van marktpartijen verwacht de komende vijf jaar nog een dominantie van de investeringsdynamiek in grote, steeds meer gerobotiseerde, warehouses. Het gaat om geconsolideerde warehouses voor onder andere e-commerce. Voor een deel betreft het ook warehouses waar meerdere klanten gefaciliteerd worden.</li> <li>• Op middellange termijn verwachten marktpartijen een omslag in het te realiseren logistieke vastgoed. Er wordt een sterkere dominantie van kleinere warehouses (stadsdistributiepunten) verwacht, vaak dichterbij de stedelijke concentraties.</li> <li>• De verwachting is dat de markt voor logistiek vastgoed er steeds meer een van twee uitersten wordt. Grote logistieke dienstverleners streven naar enkele toplocaties waar zij - verdeeld over meerdere panden - tot (meer dan) 100.000 m<sup>2</sup> wensen te realiseren. Daarnaast streven zowel logistieke dienstverleners, verladers als post- en pakketdiensten naar kleinere hubs nabij de stad om zo de stedelijke distributie vorm te geven. Ook bij e-commerce partijen is deze trend zichtbaar. Partijen als Amazon streven naar een groot warehouse op één centrale locatie aangevuld met kleinere hubs nabij de stad. Verklaring hiervoor is dat zowel retailers als webplatforms dichterbij de consument moeten zitten. De snelheid van levering (same day delivery, of levering in twee uur), verdergaande groei van online bestedingen en de groei van de verstedelijking (en daarmee congestie) zorgen voor een positieve stemming rondom dit segment.</li> </ul>
Impact op ruimtelijke parameters prognose	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We verwijzen naar de vorige trend voor een duiding van de belangrijkste effecten. Per saldo is een stijging van het ruimtegebruik per baan (terreinquotiënt) zichtbaar in de logistiek/handel en dit zet naar verwachting komende jaren nog verder door. Op langere termijn (&gt; 2025) vlakkt deze stijging af. Ook blijven formele bedrijventerreinen, vanwege omvang en gewenste bereikbaarheid van de logistiek, het belangrijkste vestigingsmilieu.</li> </ul>

<sup>13</sup> <http://stec.nl/xxl-logistieke-komende-jaren-dominant-verandering-naar-minder-grote-logistiek-op-komst/>

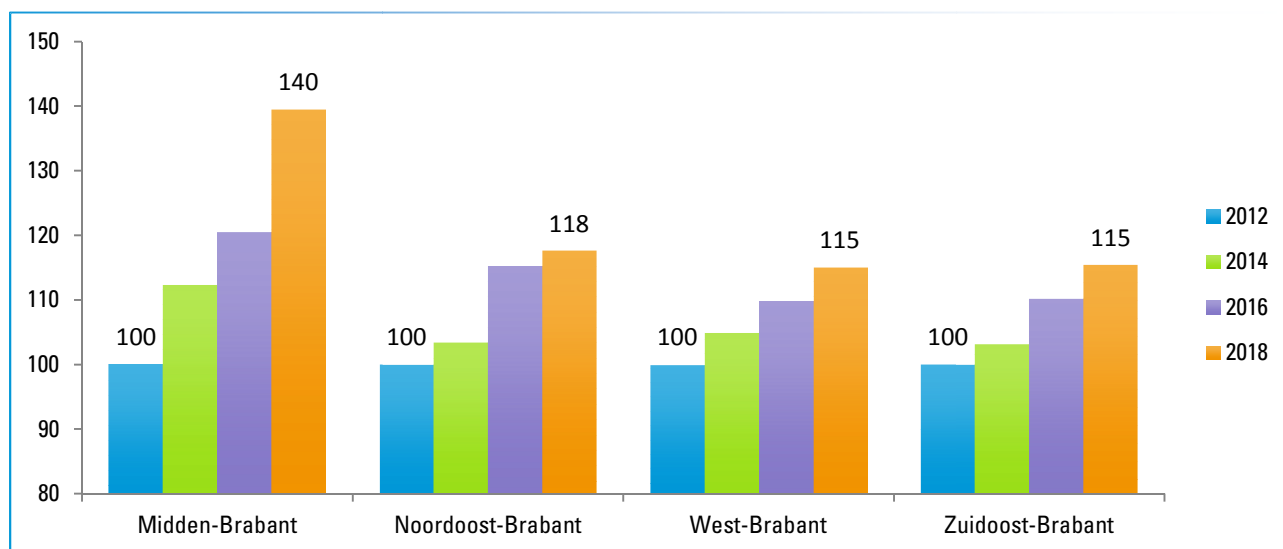
### 2.3 Wat zijn de gevolgen voor bedrijventerreinen en de prognose?

In paragraaf 2.2. zijn de effecten van de trends voor de Brabantse bedrijventerreinen en het prognose model al kort gedeut. We vatten deze trends samen in vier belangrijke effecten die we hieronder nader beschrijven en die input vormen voor de kwalitatieve vertaling naar gevraagde vestigingsmilieus in Brabant komende jaren. In paragraaf 2.4 gaan we daar dieper op in. Dit alles als basis voor de prognose en confrontatie (kwantitatief, kwalitatief) in de hoofdstukken 3 en 4.

#### 1. Groei in ruimtevrage en toenemende verwevenheid van logistiek en industrie

Logistiek en industrie zijn de dominante sectoren geweest in de ruimtevrage in Brabant van de afgelopen jaren. Logistiek was in de periode 2012 tot en met 2017 goed voor bijna 2/3<sup>e</sup> van de uitgifte in Brabant, zo blijkt uit een inventarisatie onder gemeenten. De voorraad aan logistiek vastgoed is sinds 2012 gegroeid met 15% in West- en Zuidoost-Brabant en zelfs 40% in Midden-Brabant. Trends als groei van e-commerce en smart logistics zorgen er voor dat logistiek ook in de komende jaren zal groeien, en daarmee het gros van de ruimtevrage voor rekening gaat nemen.

Figuur 8: Groei logistiek vastgoed per regio (index, 2012=100)



Bron: NVM, 2018, bewerking Stec Groep 2018

Daarnaast is een belangrijke driver voor de groei in de logistiek de hiervoor geschetste uitschuif en fragmentatie van activiteiten in de industrie naar andere, gespecialiseerde bedrijven. Zo hebben steeds meer industriële bedrijven de logistiek en onderdelen van de assemblage uitbesteed naar bijvoorbeeld logistieke dienstverleners. Dienstverleners die in toenemende mate 'value added' logistiek en diensten aanbieden, wat betekent dat binnen deze distributiecentra vaak veel meer activiteiten plaatsvinden dan 'dozen schuiven'.

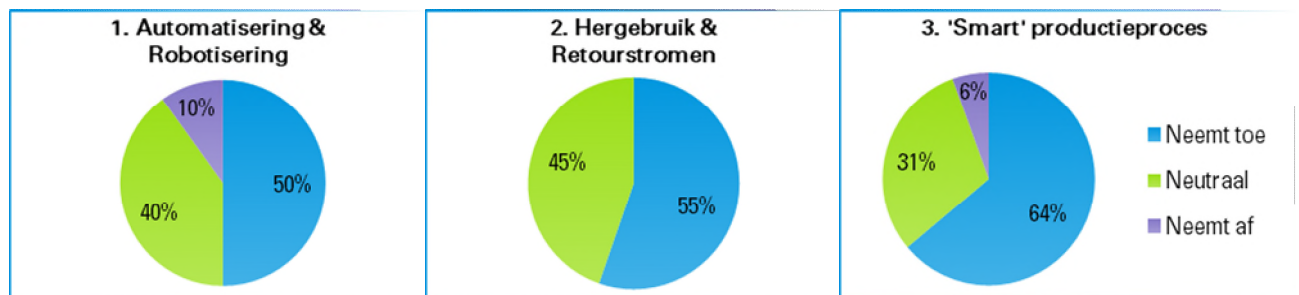
Productie en logistiek raken zodoende steeds meer met elkaar verweven. De assemblage van onderdelen tot klantspecifieke producten vindt bijvoorbeeld vaak elders plaats dan de productie van de onderdelen waaruit het product bestaat. Namelijk op de plek vanwaar het product binnen een voor het betreffende product acceptabel tijdsbestek geleverd kan worden aan de afnemer. Voorbeelden van dit soort *postponed manufacturing* zijn assemblage van auto's en computers, maar ook de bereiding van maaltijdsalades en het voorzien van producten van verpakkingen in de taal van de afzetmarkt. In distributiecentra op strategische plekken in transportnetwerken wordt dit soort assemblage steeds vaker onderdeel van de activiteiten. De activiteiten in logistieke distributiecentra beginnen te lijken op activiteiten die ook worden uitgevoerd bij productieprocessen. Dit heeft ook zijn effect op de arbeidsvraag en daarmee de locatiekeuze

van logistiek en industrie. In toenemende mate is het belangrijk te zitten nabij stedelijke gebieden waar een (hoogwaardig) arbeidspotentieel voor handen is en/of makkelijker is aan te trekken<sup>14</sup>.

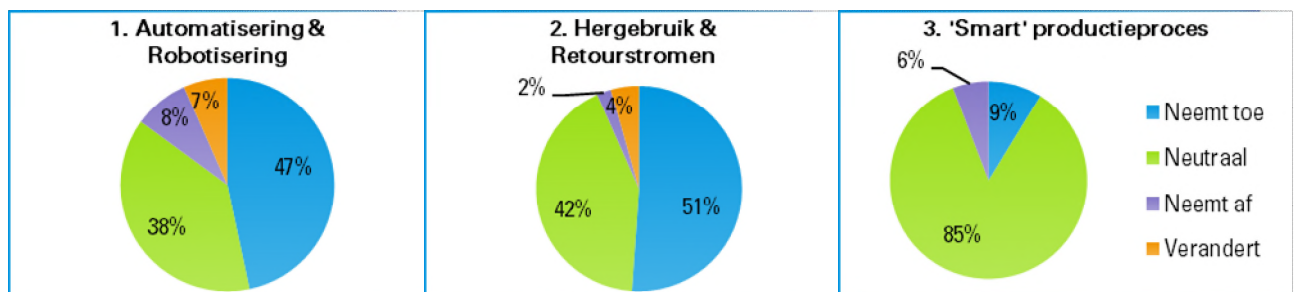
De verwachting is dat de logistiek en industrie komende jaren dan ook verder zullen groeien, zowel in productie/omzet als in werkgelegenheid en ruimtegebruik. Eind 2017 en begin 2018 heeft Stec Groep onder industriële bedrijven een onderzoek uitgevoerd waarin (industriële) bedrijven (in Brabant en daarbuiten) is gevraagd wat zij verwachten wat de impact is van trends op werkgelegenheid en ruimtegebruik. In figuur 9 hebben we op een rij gezet wat volgens de (industriële) bedrijven de impact op ruimtegebruik en werkgelegenheid is van de drie trends waarin bedrijven vooral aangeven te gaan investeren: automatisering & robotisering, hergebruik & retourstromen en 'smart' productieproces.

**Figuur 9: Impact trends op werkgelegenheid en ruimtegebruik binnen de industrie**

Vraag: In welke mate heeft de trend effect op de **werkgelegenheid** binnen uw bedrijf/vestiging?



Vraag: In welke mate heeft de trend effect op het **ruimtegebruik** van uw bedrijf/vestiging?



Bron: Stec Groep 2018

We concluderen op basis van deze resultaten dat de drie trends volgens bedrijven geen negatief effect gaat hebben op **werkgelegenheid**. Sterker nog, het merendeel van bedrijven verwacht een positief effect op het aantal banen. Dit komt overeen met het beeld van werknemers in de industrie, zoals recent naar voren kwam uit onderzoek<sup>15</sup>. Hieruit blijkt dat werknemers verwachten dat slechts een gering aantal banen door automatisering compleet zal verdwijnen, en dat de verwachting is dat het takenpakket vooral zal veranderen en er mogelijk ook nieuwe banen zullen ontstaan.

Ook uit onze verdiepende gesprekken met bedrijven blijkt dat het vooral om een verschuiving van banen gaat. Enerzijds zullen robots repetitief en zwaar werk overnemen van werknemers, anderzijds vraagt dit ook om hoger opgeleid en technisch geschoold personeel voor het veranderende productieproces. Veel bedrijven geven overigens aan deze verschuiving zoveel mogelijk op te willen lossen binnen het huidige personeelsbestand, met behulp van bijvoorbeeld opleidingstrajecten. Bedrijven die meer werkgelegenheid verwachten, denken met name extra personeel nodig te hebben vanwege een verhoogde productie (meer output) en, mede daardoor, meer mensen in te zetten in de afdeling expeditie. Bedrijven die een afname in banen verwachten, zijn vooral bedrijven waar veel repetitieve taken voorkomen en waar complete productielijnen door machines en robots worden overgenomen.

<sup>14</sup> Pamflet Smart Industry, Ruimtevolk, december 2015

<sup>15</sup> Smart Working onderzoek, medewerkers aan het woord (2018). Berenschot & Tias, in opdracht van FME.

De resultaten van de impact op **ruimtegebruik** zijn gevarieerder:

- Het effect van een 'smart' productieproces op het ruimtegebruik van bedrijven is volgens de bedrijven gering. Bedrijven verwachten dat deze trend vooral leidt tot een arbeidsintensiever productieproces. Om hierin te investeren hebben bedrijven namelijk wel extra (en vooral ander) personeel nodig, maar het effect op ruimte is er niet of nauwelijks.
- Van hergebruik en retourstromen verwacht ongeveer de helft van de bedrijven een toename in ruimtegebruik, iets meer dan 40% is daarover neutraal. Het scheiden van afvalstromen kost volgens bedrijven extra ruimte. Het is voor bedrijven een extra activiteit ten opzichte van het bestaande productieproces, waarvoor dus ook nieuwe ruimte ingericht moet worden.
- Over automatisering en robotisering zijn bedrijven ook overwegend neutraal tot positief over het effect op ruimte. Het positieve effect op ruimte is volgens bedrijven vooral te verwachten vanuit de ruimte die machines en robots innemen. Het opschalen van het productieproces, dat dankzij automatisering en robotisering mogelijk is, vraagt ook extra ruimte. Sommige bedrijven geven echter ook aan dat zij dankzij de inzet van robots flexibeler zijn in productie en er een snellere doorloop ontstaat met minder voorraad. Het effect is volgens hen daardoor neutraal (meer ruimte voor machines, maar minder voor opslag). Daarnaast geven bedrijven aan dat de output per vierkante meter van een machine hoger is dan van een werknemer. Op langere termijn kan dat betekenen dat bedrijven minder ruimte nodig hebben om dezelfde of een hogere productie te bereiken.

## 2. Schaalvergroting en verkleining

Op de bedrijfsruimtemarkt is zowel een proces van schaalverkleining als schaalvergroting zichtbaar. Schaalverkleining zien we in de vorm van een daling van de gemiddelde bedrijfsgrootte in werkzame personen en een groeiende behoefte aan bedrijfsverzamelcomplexen, ondernemerscentra voor starters en zzp'ers en werklocaties die interactie tussen bedrijven (klein en groot) mogelijk maken.

Schaalvergroting is zichtbaar in de vorm dat bedrijven steeds meer internationaal opereren, zowel in afzetmarkten die zij bedienen als in partijen waarmee zij samenwerking zoeken. Daarnaast nemen in specifieke sectoren bedrijven juist toe in grootte. De sector die daarbij het meest in het oog springt is de logistiek. Het aantal distributiecentra neemt sterkt toe, evenals de omvang ervan. De groei van e-commerce is een belangrijke driver. Brabant is voor deze XXL-distributiecentra een aantrekkelijke en belangrijke vestigingsplaats (zie ook hierna). Maar ook in de industrie zien we een groei in de productieomvang en daarmee regelmatig van het ruimtegebruik, doordat bedrijven steeds internationaler opereren en investeren in zaken als robotisering, automatisering en circulariteit.

## 3. Open innovatie, samenwerking en clustering

Digitalisering, de netwerksamenleving en een snel verloop van nieuwe ontwikkelingen hebben invloed op de productie-/waardeketen van bedrijven. Veel productieprocessen worden steeds meer gefragmenteerd over diverse, specialistische bedrijven. Waar in de oude economie één productieproces vaak onder één dak was te vinden, worden samenwerking en open innovatie voor bedrijven steeds noodzakelijker om concurrentievoordelen te behouden en te behalen. Verticale integratie, waarbij een bedrijf meerdere processen in de waardeketen gaat uitvoeren, wordt vervangen door een open supply chain en outsourcing, waarbij een deel van de productie juist uitbesteed wordt. In plaats van de Original Equipment Manufacturer (OEM, denk aan bedrijven als Philips, ASML, DAF, etc.) als dominante en directieve ketenregisseur ontstaat een situatie waarbij meerdere partijen actief samenwerken in de waardeketen.

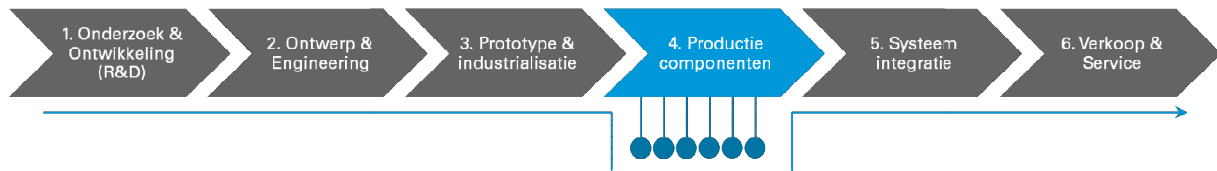
In de praktijk betekent dit dat deze bedrijven wel steeds verder groeien in productie, maar dat zich dat niet direct vertaalt in een groei van het aantal fabrieken (ruimtevrage) of werknemers bij het betreffende bedrijf. De groei in ruimte en werknemers komt vooral terecht bij bedrijven elders die gespecialiseerd zijn in onderdelen van de productie van de OEM.

Deze fragmentatie van productieketens en specialisatie van bedrijven maken fysieke clustering van bedrijven aantrekkelijk(er). Fysieke nabijheid van toeleveranciers en afnemers helpt bij een goede

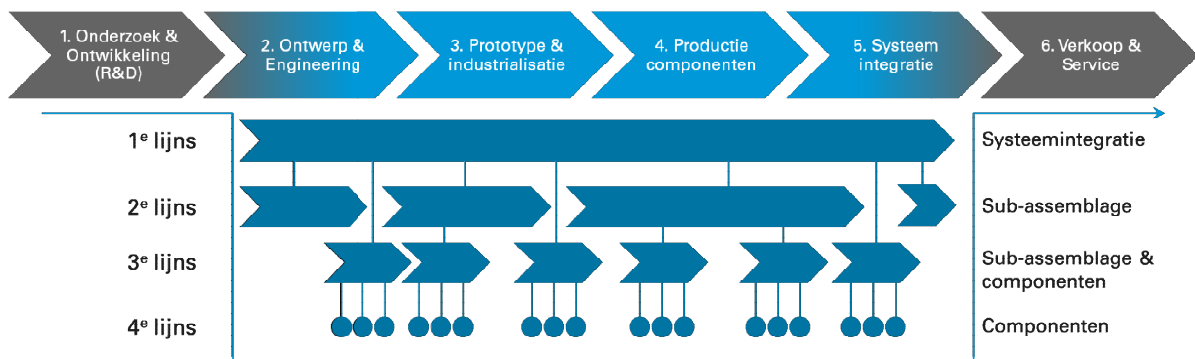
afstemming en snelle productontwikkeling. Ook het gebruik van reststromen van de een als grondstoffen voor de ander werkt clustering in de hand. Door de groei van de circulaire economie en circulaire businessmodellen zal dit proces verder versterkt worden.

**Figuur 10: Verandering van de waardeketen: naar een 'open supply chain'**

Supply Chain in verleden



Toekomstige 'open' supply chain



Bron: Stec Groep, 2018.

Het groeiende belang van innovatie in producten en productieprocessen maakt het voor een toenemende groep van bedrijven eveneens interessant om vlakbij onderzoeksinstellingen en andere bedrijven te zitten, zowel met kennis en vaardigheden in dezelfde en vooral ook aanvullende disciplines. Dit soort innovatiemilieus kennen een *local buzz* (dynamiek van face-to-face ontmoetingen) en *global pipelines* (internationale verbindingen)<sup>16</sup>. Innovatie ontstaat in deze milieus door de lokale interactie tussen bedrijven en onderzoeksinstellingen en doordat de spelers in het lokale netwerk goede internationale connecties hebben. Het belang van regionale gespecialiseerde clusters groeit voor bedrijven en onderzoeksinstellingen om zich internationaal te profileren.

Dit betekent niet dat elk bedrijf behoefte heeft aan clustering op bijvoorbeeld een campus of thematisch (innovatief) werkmilieu. Het is afhankelijk van het type bedrijvigheid. (Toenemende) samenwerking vraagt voor veel bedrijven niet meteen een campus of een duidelijk afgebakend gebied. Bedrijven zijn eerder verspreid over een bepaald stedelijk gebied gevestigd, in verschillende (werk)milieus, zowel binnen als aan de rand van de stad. Potentiële samenwerkingspartners weten elkaar wel te vinden. Anders ligt dat bij high tech (industriële) bedrijvigheid, waar vaak gebruik gemaakt wordt van zeer hoogwaardige onderzoeks- en productiefaciliteiten. Deze bedrijven hebben veelal baat om in elkaars nabijheid gevestigd te zijn op een campus of duidelijk afgebakend gebied. Faciliteiten kunnen zo gedeeld worden en de compactheid van het gebied faciliteert actief samenwerking en ontmoeting ten gunste van innovatie.

Al met al zien we dat de mate waarin behoefte is aan clustering bij bedrijven afhangt van de mate waarin synergie en symbiose kan ontstaan rondom producten, (productie)processen en/of kennis. Daarnaast ontstaat ook steeds meer bedrijvigheid op plekken waar *ontmoeting* de leidende 'vestigingsfactor' is. Dit kunnen campusachtige plekken zijn, maar ook hergebruikt industrieel erfgoed, of zelfs (informele) locaties in binnensteden. De plekken in of dicht tegen de stad zijn aantrekkelijk omdat (hoogwaardige) arbeid, onderzoek en kennis hier het meest geconcentreerd aanwezig zijn. Ook biedt de grotere stad meer kansen

<sup>16</sup> Pamflet Smart Industry, Ruimtevolk, december 2015



voor het aantrekken van goed personeel voor activiteiten die minder complex zijn. Sowieso groeit het belang van een aantrekkelijke werkomgeving voor het aantrekken van personeel.

**Tabel 6: Vormen van synergie tussen en clustering van bedrijven**

Synergievorm	Toelichting
Product	Door een fysieke koppeling gebruik (kunnen) maken van elkaars (bij)producten, faciliteiten en voorzieningen.
Proces	Delen voorzieningen door verschillende bedrijven, zoals laboratoria, proefopstellingen, nutsvoorzieningen en -infra.
Kennis	Gezamenlijk optrekken door partijen in productontwikkeling door delen van onderzoekslasten en kennis(ontwikkeling).

Bron: Stec Groep, 2018.

#### 4. Vervagen grenzen bedrijventerreinen: behoefte informele milieus en functiemenging

Er zijn verschuivingen in de werklocaties van bedrijven waarneembaar. De strikt monofunctionele werklocaties voldoen niet meer aan de eisen van alle bedrijven. Vooropgesteld: het gros van de bedrijven op bedrijventerreinen zal nog steeds op zoek gaan naar een plek op een regulier bedrijventerrein. Toch zijn er ook meer bedrijven die meer waarde hechten aan een dynamische omgevingen waar verschillende activiteiten en bedrijven samenkomen. Dit zowel op het niveau van gebouwen als locaties. Denk aan bedrijfsverzamelgebouwen, waar verschillende bedrijven elkaar op zoeken, faciliteiten delen en zaken doen met elkaar. Maar ook aan een toenemende menging bedrijfsruimte met andere economische functies als kantoor, detailhandel of leisure. Oorzaken voor de groei van deze 'blurring':

- De groeiende behoefte aan ontmoeting en interactie, net als aan een flexibiliteit in bedrijfsvoering en -huisvesting. Flexibele locaties gericht op interactie groeien hierdoor in populariteit.
- Groei van schonere en minder hindergevende productieactiviteiten, waardoor menging met andere (lichtere) functies makkelijker is.
- Verdienstelijking en verkantoring van bedrijfsruimtegebruikers, waardoor zij in de uitstraling maar ook in het type activiteiten en werkgelegenheid meer lijken op een kantoorgebruiker. Denk aan het binnenhalen van (kantoorachtige) activiteiten als engineering of kwaliteitscontroles in huis door productiebedrijven.
- Verhuur van (overtollige) kantoormeters door bedrijfsruimtegebruikers op bedrijventerreinen.

#### 2.4 Kwalitatieve vertaling van ontwikkelingen op typen vestigingsmilieus van bedrijven

##### Vierdeling typen werkmilieus

De hiervoor beschreven trends en ruimtelijke impact op bedrijventerreinen, vormt de basis voor de kwalitatieve benadering in deze prognose. Door de verdergaande fragmentatie van de productieketen en toenemende verwevenheid tussen verschillende sectoren en bedrijven in de economie, gaat de vraag naar bedrijventerreinen steeds meer dwars door 'traditionele' terreintypen heen. Het verschil tussen sectoren wordt diffuser. Zo wordt het onderscheid tussen logistiek en productie minder duidelijk (bijvoorbeeld assemblage in distributiecentra) en halen productiebedrijven steeds vaker (kantoorachtige) activiteiten als R&D, engineering of kwaliteitscontroles in huis. Hierdoor is het lastiger om locaties 'sec' te segmenteren naar bijvoorbeeld type sector, milieucategorie of uitstraling/verschijningsvorm. Steeds vaker is bijvoorbeeld relevant of op de locatie veel of minder interactie met de omgeving kan plaatsvinden. Daarvoor is o.a. de ligging relevant; ligt de locatie in stedelijk gebied of juist hier buiten.

In plaats van een indeling naar traditionele terreintypen (zoals een industrieterrein of logistiek terrein) kiezen we dan ook voor een indeling waarbij omvang en (mate van) interactie met de omgeving centraal staan. Dit leidt tot een driedeling qua type werkmilieus:

- Functioneel werkmilieu: grootschalig en klein/middelgroot
- Stedelijk werkmilieu: klein/middelgroot



**Tabel 7: Terreintype functioneel werkmilieu**

Functioneel werkmilieu	
Type gebruikers	B2B terreinen voor zowel MKB als meer grootschalige & hogere milieucategorie (HMC) bedrijvigheid
Type locatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werklocaties zonder (of weinig) menging met andere functies, zowel meer generieke locaties als locaties met een specifieke branchering. Dominant is de bedrijfsmatige insteek van de locatie, de interactie met bijvoorbeeld de consument ontbreekt grotendeels (in de vorm van dienstverlening, retail of anderszins).</li> <li>• Aan de rand van de stad of stedelijk gebied, bij snelweg of andere modaliteiten, zoals water en spoor.</li> <li>• Hierbij maken we onderscheid in (1) kleinschalige tot middelgrote locaties en (2) grootschalige locaties. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kleinschalig tot middelgroot: locaties met overwegend bedrijven en vestigingsmogelijkheden tot 5.000 m<sup>2</sup>, al dan niet aangevuld met enkele grotere vestigers van een paar hectare</li> <li>2. Grootschalig: locaties met bedrijven en vestigingsmogelijkheden vanaf enkele hectares oplopend tot (ruim) meer dan 5 hectare, al dan niet aangevuld met enkele kleinschalige vestigers.</li> </ol> </li> </ul>
Voorbeelden Brabant	BZOB, Vossenbergrand, Borchwerf, Vorstengrafdonk, Krogten, Haven VII, De Wildert, Het Laar, Stokeind, Duin, De Elzen, I.T Helvoirt, Maaspoort, Retsel, Saxe-Gotha, Dintelmond, Veensesteeg, Weststad, Moleneind, Bemmer IV, Kempisch Bedrijvenpark, Meerheide, De Rijt, Eeneind

**Tabel 8: Terreintype stedelijk werkmilieu**

Stedelijk werkmilieu	
Type gebruikers	Vooraf B2C en C2C-gerichte werklocaties voor MKB, creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid
Type locatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaties in of direct aan de rand van de stad, en die veel interactie hebben met de omgeving. Het gaat om werkomgevingen die zijn blootgesteld aan stedelijkheid. Denk aan stedelijke voorzieningen, informele ontmoetingsplekken. Het gaat om locaties waar vaak bovengemiddeld startups en ZZP'ers vestigen en die (in potentie) een brede attractiviteit hebben om te werken en te bezoeken.</li> <li>• Regelmatig komt op deze locaties menging met andere werkfuncties voor, incidenteel ook met wonen (bv aan de randen van het gebied). Voor stedelijke werkmilieus onderscheiden we één segment: kleinschalig tot middelgroot. (locaties met overwegend bedrijven en vestigingsmogelijkheden tot 5.000 m<sup>2</sup>, al dan niet aangevuld met enkele grotere vestigers van een paar hectare).</li> </ul>
Voorbeelden Brabant	NB. Op sommige van deze terreinen is al een verkleuring/transformatie zichtbaar. Strijp-T, Emer-Zuid, Kade Eindhoven, Hoogeind Helmond, Bedrijvenpark Enschoot, Leemskuilen, De Run 3000, Heilaar, Steenakker, BP De Herven, High Tech Park, Orthenpoort, Albion, Zanddonk

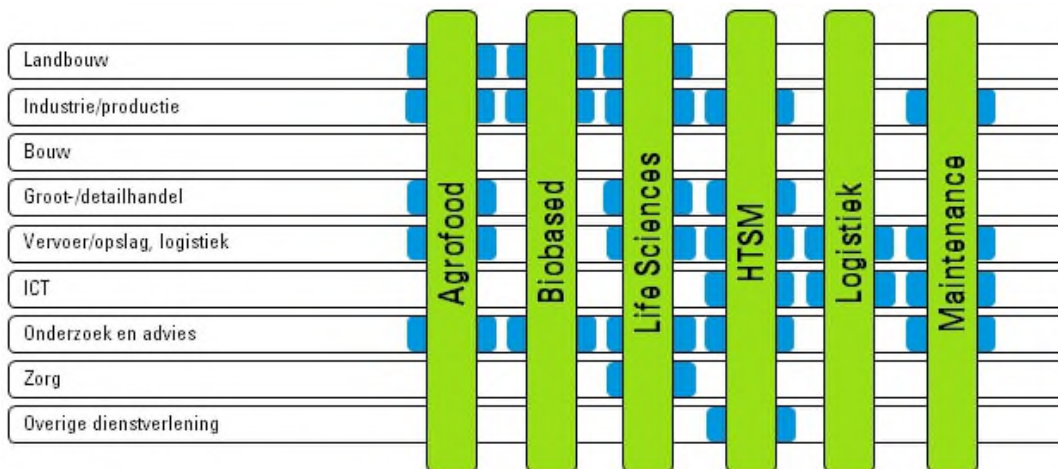
De hierboven beschreven indeling is natuurlijk nooit precies met een schaar te knippen. Regelmatig zullen locaties qua kenmerken in elkaar overlopen, zeker waar het bestaande locaties betreft en waarop feitelijk tot 90 à 95% van de toekomstige vraag dynamiek zich zal afspelen. Dat geldt overigens voor elke indeling in typen terreinen: in de praktijk zal die nooit helemaal overeenkomen met de theoretische categorisering. De gepresenteerde indeling is vooral bedoeld als denkkader en als kwalitatief handvat om komende jaren in de Brabantse regio's te werken aan het waar nodig versterken van de bestaande bedrijventerreinen en het duidelijk vraaggericht kunnen positioneren (doelgroepen, ligging, kwalitatieve kenmerken) van te ontwikkelen nieuwe terreinen.

### Campus locaties of thematische terreinen zijn verbijzondering

Een verbijzondering binnen deze werkmilieus betreffen de specials, zoals campussen en thematische clusters. De behoefte vanuit specifieke clusters is onderdeel van de geraamde vraag vanuit de verschillende sectoren. Zie figuur 11 voor een visualisatie hiervan. Het is immers vaak tekenend voor een campus- of clusterconcept dat deze bedrijvigheid huisvest die door alle sectoren heengaat. Een campuslocatie kan daarbij een meerwaarde hebben ten opzichte van regulier aanbod, omdat op deze plekken samenwerking en innovatie wordt gestimuleerd.

Wel is het mogelijk dat er *extra vraag* ontstaat door een specifiek (campus)concept. Bijvoorbeeld omdat zich hierdoor bedrijven vestigen en opstarten, die anders misschien helemaal niet waren ontstaan of voor vestiging op in deze regio of in Noord-Brabant hadden gekozen. Deze eventuele additionele vraag valt buiten de scope van deze behoefteanalyse en hangt helemaal af van het type campus- en clusterconcept. Voor het bepalen van de specifieke vraag naar een bepaald concept of campus is zo nodig aanvullend marktonderzoek nodig gebaseerd op de specifieke eigenschappen en afbakening van het concept.

Figuur 11: Clusters gaan vaak dwars door de reguliere bedrijfssectoren heen



Tabel 9: Specials

<i>Verbijzondering van bovengenoemde werkmilieus: specials (o.a. campus of thematisch cluster)</i>	
Type gebruikers	Innovatieve bedrijvigheid, veelal gericht op R&D en pré-productie, en/of bedrijven uit dezelfde sector of binnen dezelfde keten
Type locatie	Het betreft een verbijzondering van de hiervoor genoemde milieus. Het gaat om terreinen waarop een ecosysteem van bedrijven aanwezig is dat binnen een bepaalde (top)sector of door een combinatie van sectoren en specifieke faciliteiten een sterk netwerk/cluster van samenwerkende bedrijven vormt. Dit kan zich ontwikkelen rond een bedrijf of kennisinstelling (bijv. universiteit), een sector of een thema (bijv. circulaire economie). De special biedt een netwerk van bedrijven en set van faciliteiten waarmee het van onderscheidende kwaliteit is voor bepaalde bedrijven.
Voorbeelden Brabant	Automotive Campus, BIC, AFC Nieuw Prinsenland, Pivot Park

Bron: Stec Groep 2018

**Vraag naar deze werkmilieus komt vanuit verschillende sectoren**

De prognose voor bedrijventerreinen is bottom-up opgebouwd. Per sector/segment zijn de indicatoren individueel doorgerekend en bepaald. Hiermee bedoelen we; de prognose houdt rekening met trends en ontwikkelingen in diverse sectoren en binnen een verscheidenheid aan sectoren. Hierdoor is er sprake van een kwalitatieve input voor de kwantitatieve bandbreedte in de uitbreidingsvraag. Om de vertaalslag te maken naar typen werkmilieus (locaties) gaan we dieper in op vestigingsvoorkeuren van bedrijven.

Hieronder zijn voor de verschillende sectoren in de vraag de kwalitatieve kenmerken aangegeven, plus het dominante werkmilieu waar deze sector gevestigd is en/of ruimte vraagt. Op functioneel grote terreinen kan dus een mix zitten van grotere logistiek en diverse typen industrie. Dit is ook de samenstelling die we in de praktijk op de Brabantse terreinen zien. Puur industriële of puur logistieke terreinen zijn er feitelijk niet. Overigens betekent dit dus ook dat er enige overlap zit tussen de typen milieus en de vraag daarnaar. Deze zijn niet 100% keihard van elkaar te scheiden; er is een bepaalde uitwisselbaarheid tussen de milieus. Zo kan de vraag naar functioneel terrein soms best landen op/in stedelijke milieus.

Aspect >	Milieucategorie	Toelichting op hinder	Ruimtelijke randvoorwaarden / vestigingskenmerken					Dominant vestigingsmilieu
			Bereikbaarheid	Ligging	Uitstraling	Schaalgrootte	Duiding (type) personeel en herkomst	
Sector v								
Voedselproductie (agrofood)	2 – 5	Vooraf geur en (zwaar) transport	N-weg, water	Rand woonkern / perifeer	Functioneel	S – L	MBO-WO, regionaal	Functioneel groot & klein/middelgroot
Chemische productie	4 – 5	Vooraf geur en risico op veiligheid & verontreiniging water, bodem	N-weg, water, spoor	Perifeer / haven	Functioneel	L – XXL	MBO-WO, regionaal	Functioneel groot
Productie kunststof	3 – 4	Vooraf geur en externe veiligheid	N-weg	Rand woonkern / perifeer	Functioneel	M – L	MBO-HBO, regionaal	Functioneel groot & klein/middelgroot
Metaalproductie	3 – 4	Vooraf geur, geluid en (zwaar) transport	N-weg	Rand woonkern / perifeer	Functioneel – gemiddeld	M – XL	MBO-WO, regionaal	Functioneel groot & klein/middelgroot
Hightech productie	2 – 4	Beperkt risico/hinder	Lokale weg	In woonkern / rand woonkern	Gemiddeld – hoogwaardig	S – L	MBO-WO, regionaal	Stedelijk klein/middelgroot Functioneel groot
Energie, afval en recycling	4 – 5	Alle vormen van hinder: geur, geluid, externe veiligheid, bodem, water en (zwaar) transport	N-weg, water	Rand woonkern / perifeer	Functioneel	L – XXL	MBO-HBO, lokaal	Functioneel groot
Bouwbedrijf	2 – 3	Beperkt risico/hinder	Lokale weg	In woonkern / rand woonkern	Functioneel – gemiddeld – hoogwaardig	S – M	MBO-HBO, lokaal	Stedelijk klein/middelgroot Functioneel klein/middelgroot & groot
Autoreparatie en consumentendiensten	2 – 3	Beperkt risico/hinder	Lokale weg	In woonkern / rand woonkern	Functioneel – gemiddeld – hoogwaardig	S – L	MBO-HBO, lokaal	Stedelijk klein/middelgroot Functioneel klein/middelgroot & groot
(Creatieve) werkplaats en ambachten	1 – 2	Geen risico/hinder	Lokale weg	In woonkern	Functioneel – gemiddeld	S	MBO-HBO, lokaal	Stedelijk klein/middelgroot
Kleinschalige opslag en stadsdistributie	2 – 3	Beperkt risico/hinder	Lokale weg	In woonkern / rand woonkern	Functioneel – gemiddeld	S – M	MBO-HBO, lokaal	Stedelijk klein/middelgroot Functioneel klein/middelgroot
Groothandel	2 – 4	Beperkt risico/hinder	N-weg	Rand woonkern	Gemiddeld	M – XL	MBO-HBO, regionaal	Functioneel groot & klein/middelgroot
LDV/Warehousing	2 – 4	Beperkt risico/hinder	Snelweg, water	Rand woonkern / perifeer	Gemiddeld	XL – XXL	MBO-HBO, regionaal	Functioneel groot
E-fulfillment / e-commerce	2 – 4	Beperkt risico/hinder	Snelweg	Rand woonkern / perifeer	Gemiddeld	M – XXL	MBO-HBO, regionaal	Functioneel groot
Diensten	1 – 2	Geen risico/hinder	Lokale weg	In woonkern / rand woonkern	Gemiddeld – hoogwaardig	S – M	MBO-WO Regionaal	Stedelijk klein/middelgroot

Om een verdeling te maken van de vraag naar typen werkmilieus, hebben we bovenstaande tabel gebruikt als basis. Daarnaast is de bestaande voorraad bedrijventerreinen in Noord-Brabant verdeeld naar de locatietypen en op basis hiervan is regionaal een aandeel in de vraag bepaald op de indicatoren (allen op basis van IBIS Noord-Brabant per 1-1-2018):

- Uitgegeven voorraad bedrijventerreinen, naar de vier typen.
- Uitgifte bedrijventerreinen in de afgelopen 10 jaar, naar de vier typen.
- Uitgifte bedrijventerreinen in de afgelopen 5 jaar, naar de vier typen.
- Aanbod nog uitgeefbare bedrijventerreinen (en plannen), naar de vier typen.

Op deze grondslag is de volgende verdeling gehanteerd in de vraag naar de vier typen werkmilieus:

**Tabel 10: Verdeling vraag naar terreintype**

Aandeel in totale vraag		Aandeel in vraag van dit type werkmilieu	
Functioneel	75%	Grootschalig	70%
		Klein/Middelgroot	30%
Stedelijk	20%	Klein/Middelgroot	
Thematisch/campus	5%	Groot/middelgroot/klein	-

Overigens zal de verdeling van de vraag regionaal kunnen afwijken van de bovenstaande gegevens. Dit heeft te maken met een regionale finetuning. We verwachten namelijk dat de vraag naar stedelijke werkmilieus en thematische/campuslocaties in Zuidoost-Brabant groter is dan in de overige regio's. De uitgifte op de diverse locaties bewijst dit.

Het aandeel van de thematische / campusmilieu is indicatief 5% van de totale vraag. Omdat het om zeer specifieke clusters en terreinen gaat, is de behoefte vaak niet modelmatig te ramen of vast te leggen met bestaande werkgelegenheidsprognoses. Immers, de locaties betreffen vaak een beleidsambitie of beogen een doelgroep te huisvesten op een bedrijventerrein die anders niet op een bedrijventerrein gevestigd zou zijn. Ook zijn deze locaties vaak beoogd om een versnelling of versterking van de regionale economie tot stand te brengen en daarom nog vaak niet opgenomen in reguliere prognoses. Voor een deel van de thematische locaties is echter te beargumenteren dat de vraag anders wel op een ander bedrijventerrein terecht zou zijn gekomen; omdat het vraag is die ook op een regulier bedrijventerrein uit de voeten kan.

### Kwalitatieve vertaling: bouwstenen voor regionale finetuning

De bovenstaande tabel is leidend geweest bij de vertaling van de vraag naar overige kwalitatieve kenmerken voor de vraag. We vertalen de vraag naar de (ruimtelijk relevante) kenmerken:

- omvang (grootteklasse)
- milieucategorie
- subregio

Een en ander is indicatief, omdat de vertaling naar deze categorieën nooit hard te maken is en bovendien ook per bedrijf verschilt. Bovendien kunnen aspecten als aanbod en beleidsambities een rol spelen. Het prognosemodel is beleidsarm.

### Naar omvang (grootteklasse): veel vraag naar XL-kavels (>5 ha)

Om de vraag te verdelen naar omvang/grootteklasse is de eerdere kwalitatieve verdieping uitgevoerd door de Stec Groep (2015) als basis gebruikt. Hierbij hanteerden we diverse bronnen en studies om de vraag te verdelen naar grootteklasse. Ook het recente industrie-onderzoek voor o.a. Brabant (Stec Groep, 2018) is gebruikt voor een actualisatie van cijfers. We komen tot onderstaande verdeling van de vraag.

**Tabel 11: Verdeling vraag naar omvang**

Grootteklasse	Logistiek en groothandel	Industrie <sup>17</sup>	Bouw, reparatie en handel	Consumenten-diensten	Diensten
<0,5 ha	15%	40%	50%	70%	80%
0,5-5 ha	25%	50%	45%	30%	20%
>5 ha	60%	10%	5%	0%	0%

Bron: Stec Groep 2018, op basis van diverse bronnen

### Naar milieucategorie: traditionele bedrijvigheid voert boventoon

Met behulp van algemene kengetallen en op basis van de kwalitatieve informatie uit de eerder genoemde onderzoeken, is de vraag verdeeld naar milieucategorie. We komen tot onderstaande verdeling van de vraag.

**Tabel 12: Verdeling vraag naar milieucategorie**

Milieucategorie	Aandeel
Categorie 1 en 2	20% <sup>18</sup>
Categorie 3 en 4	70%
Categorie 5 en hoger	10%

Bron: Stec Groep 2018, op basis van diverse bronnen (o.a. VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' en analyse Brabantse bedrijvenstructuur)

De vraag vanuit bedrijven in milieucategorie 1 en 2 is over het algemeen goed in te passen in een (gemengde) woonomgeving, op een woon-werklocatie of licht bedrijventerrein. De verordening ruimte van Brabant vereist een zware motiveringsplicht voor de vestiging van bedrijven in categorie 1 en 2 op (middel)zware bedrijventerreinen (terreinen vanaf categorie 3). De vraag naar zware milieucategorie is relatief beperkt, maar de ontwikkeling van steeds meer circulaire activiteiten stuwt deze vraagcategorie wel. Bedrijven die zich bezighouden met inzamelen en/of verwerken van afvalstoffen zijn nu namelijk altijd bedrijven met een milieucirkel om zich heen. Dit komt door de wetgeving en regelgeving rondom afval. Die behandelt nu afval als afval en niet als grondstof, waardoor activiteiten rondom afval al snel hoge milieucategorie zijn en daardoor lastiger mengbaar. Tegelijkertijd gaat de technologie hard (denk aan robotisering en smart industry) en is er beweging in de (Nederlandse en Europese) wetgeving rondom afval, zodat deze beter aansluit bij de transitie naar een circulaire economie. Tot slot zijn er wijzigingen op

<sup>17</sup> In deze tabel zijn de diverse segmenten in de industrie samengevoegd. Bij de totstandkoming van de cijfers hebben we gekeken naar de verwachtingen voor de verschillende sectoren (chemie, HTSM, VGM, delfstoffen etc. en overige industrie).

<sup>18</sup> De Verordening Ruimte van Brabant vereist een zware motiveringsplicht voor de vestiging van bedrijven in categorie 1 en 2 op (middel)zware bedrijventerreinen. Deze functies kunnen immers goed

stapel in de planologische milieucategorisering. VNG werkt, met oog op de op stapel staande Omgevingswet, aan een systematiek 'nieuwe stijl'<sup>19</sup>.

#### Naar subregio: op basis van drie kenmerken

Voor de subregionale vertaling is gekozen voor het bepalen van een relatief aandeel in de ruimtevrage op basis van drie indicatoren:

- aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen (LISA 2017<sup>20</sup>)
- aandeel in de uitgegeven voorraad bedrijventerrein (netto hectare, excl. Moerdijk en IT-Dorplein) per 1-1-2018
- aandeel in de uitgifte in de periode 2012-2017

De indicatieve verdeling ziet er op basis van deze indicatoren als volgt uit (onderstaande tabel) Let op: deze verdeling is in de regionale programmering nader in te kleuren en/of uit te werken. Ook is de indeling geen blauwdruk. Zoals in paragraaf 2.1 aangegeven zijn de onderstaande regio's veelal samenhangende (markt)regio's en daarmee logische indelingen voor regionale afspraken op de Brabantse bedrijventerreinenmarkt, maar indien relevant kunnen natuurlijk andere indelingen en samenstellingen gehanteerd worden. Denk aan een corridorgerichte aanpak en afstemming rondom logistieke locaties en plekken voor de maakindustrie, zoals die in BOELM (Breda, Oosterhout, Etten-Leur en Moerdijk) verband plaatsvindt om zo de potenties van de economische kerncorridor A16 te benutten.

**Tabel 13: Indicatieve verdeling vraag naar subregio**

Regio	Subregio	Aandeel (afgerond op 5-tallen)
Midden	-	-
Noordoost	Land van Cuijk	15%
	Den Bosch / Oss / Meierijstad	85%
West	Breda e.o.	45%
	Land van Heusden en Altena	5%
	Westhoek	45%
	Zandgemeenten	5%
Zuidoost	A2 Gemeenten	5%
	De Kempen	15%
	De Peel	15%
	Stedelijk Gebied Eindhoven	65%

Bron: Stec Groep 2018, op basis van diverse bronnen

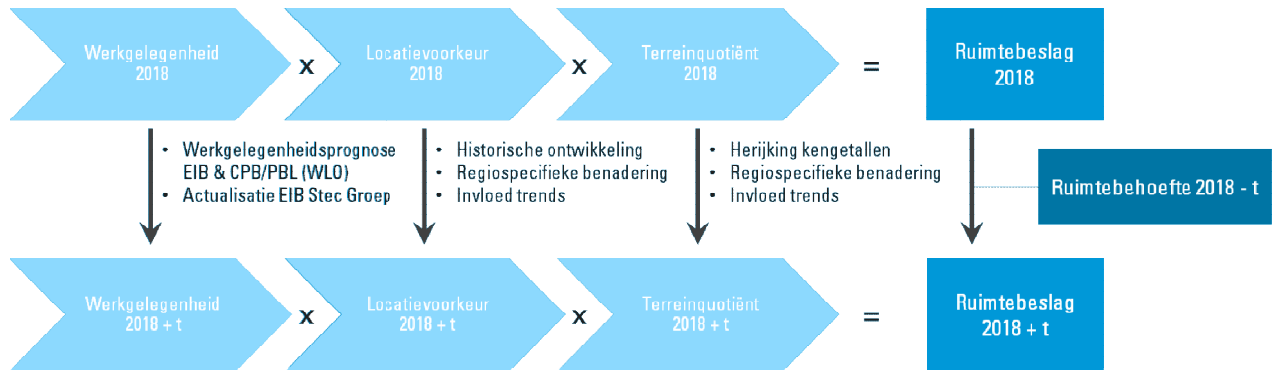
<sup>19</sup> <https://vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/omgevingswet/nieuws/vng-komt-met-milieuzonering-nieuwe-stijl>

<sup>20</sup> LISA is een databestand met gegevens over alle vestigingen in Nederland waar betaald werk wordt verricht. De kerngegevens per vestiging hebben een ruimtelijke component (adresgegevens) en een sociaal-economische component (werkgelegenheid en economische activiteit). Provincie Noord-Brabant is registerhouder.





**Figuur 13: Schematische weergave methodiek prognose**



Bron: Stec Groep, 2018

**HOE LEEST U HET PROGNOSEMODEL IN HET VERVOLG VAN DIT HOOFDSTUK?**

De verschillende onderdelen uit bovenstaande figuur leest u terug in dit hoofdstuk. Als we kijken naar de bovenzijde van het figuur nemen we als basis de werkgelegenheid, locatievoorkeur en terreinquotiënt in 2018. Dit is terug te lezen in de verschillende paragrafen 3.1.3, 3.1.4 en 3.1.5.

Voor de modelmatige inschatting van het ruimtebeslag op een moment in de tijd (in ons geval 2030 en 2040) kijken we naar de ontwikkeling van de diverse parameters. In de uitleg en tabellen in de verschillende paragrafen 3.1.3, 3.1.4 en 3.1.5 is aangegeven hoe deze parameters veranderen. De basis voor de verandering ligt in de ontwikkeling en impact van trends beschreven in hoofdstuk 2.

Uiteindelijk is het verschil tussen het ruimtebeslag in 2018 en het ruimtebeslag in de toekomst (2030 en 2040) de ruimtebehoefte aan bedrijventerrein in Noord-Brabant (en de regio's).

Het prognosemodel is beleidsarm. Dat wil zeggen dat uitgegaan wordt van continuering van bestaand beleid en de historische ontwikkeling. Macro-economische en technologische ontwikkelingen zijn voor zover bekend meegenomen in de verwachtingen omtrent werkgelegenheid. Daar waar beleidsmatig accenten verlegd worden bestaat de kans dat de prognose minder voorspellende waarde heeft. Van belang is om de input voor en uitkomst van de prognose continue te monitoren.



### 3.1.3 Ontwikkeling werkgelegenheid tot 2030 en 2040

De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling tot en met 2030 en met doorkijk tot en met 2040 vormt de eerste component van het model. Daarbij maken we gebruik van een drietal prognoses ten aanzien van die verwachte werkgelegenheidsontwikkeling. We maken gebruik van de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015) en de werkgelegenheidsprognose van het EIB (specifiek opgesteld voor Noord-Brabant in 2014). Gelet op de actualiteit hebben we beide prognoses aangepast en geüpdatet naar de huidige situatie.

#### SECTORINDELING BEDRIJVENTERREINENPROGNOSE

We onderscheiden in de bedrijventerreinenprognose 9 sectoren. Met deze indeling clusteren we bedrijven zoveel mogelijk op basis van zowel kwantitatieve aspecten (onder andere groeiverwachtingen, ruimtegebruik, locatievoorkeur) als kwalitatieve aspecten (zoals vestigingsvoorkeuren, marktoriëntatie et cetera). Ook doet deze indeling recht aan de grote verscheidenheid binnen de industrie.

We zien aan de andere kant dat sectoren steeds meer in elkaar schuiven. Het onderscheid tussen productiebedrijven en verladers/logistiek is beperkt, maar ook software-developers en productiebedrijven. Dit zorgt ervoor dat bij het bepalen van de ruimtebehoefte het onderscheid in sectoren soms kunstmatig is, terwijl de werkelijkheid meer samenhang vertoont. In de individuele parameters is hier zo goed mogelijk rekening mee gehouden.

Tabel 14: Toelichting sectoren in prognose

Sector prognose	Sectoren en activiteiten	Voorbeeldbedrijven Brabant
Bouw, handel en reparatie	Bouwnijverheid, Handel in en reparatie van auto's, motorfietsen en aanhangers	Hoppenbrouwers Techniek, Strukton WorkspHERE, ENGIE services Zuid, Tideway
Consumenten-diensten	Detailhandel, horeca, leisure, cultuur, sport & recreatie, overige dienstverlening	Hutten Catering, IKEA, DMG Keukens, Maison van den Boer
ICT, zakelijke en overige dienstverlening	ICT, financiële diensten, vastgoed, advies, R&D, zakelijke diensten, verhuur, overheid, onderwijs en zorg	Stichting Zuidzorg, ISS Cleaning services, Trigion Beveiliging, HAGO, Atos Nederland, WVS Groep, Achmea/Interpolis, FEI Electron Optics
Industrie - Chemie	Aardolieverwerking, chemische producten, farmaceutische industrie, rubber en kunststofindustrie	MSD, SABIC, Fujifilm Manufacturing Europe, Shell, International Flavors & Fragrances
Industrie - HTSM	Metaalindustrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelenindustrie, machine-industrie	ASML, DAF Trucks, Philips, Vanderlande Industries, Bosch Transmission Technology, Prodrive Technologies, VDL
Industrie - Overig	Kleding- en textielindustrie; papier- en kartonindustrie, drukkerijen, hout- en meubelindustrie, productie van o.a. glas, cement, beton; sociale werkvoorzieningen	WSD Groep, Atlant Groep, IBN, Vlisco, Bruynzeel Keukens, Koninklijke Drukkerij Em. de Jong, ArdaghGroup, Graphic Packaging, Desso
Industrie - VGM	Voedingsmiddelenindustrie, productie van dranken, tabaksindustrie	Mars / Masterfoods, Van Rooi Meat, Bavaria, Perfetti Van Melle, Nutricia, Coca Cola
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	Winning van delfstoffen, nutsbedrijven, winning en distributie van water, afval(water)beheer en sanering	Brabant Water, Endinet, Essent, A.T.M., Enexis, SITA Recycling, CNC Grondstoffen, Van Gansewinkel
Logistiek en groothandel <sup>21</sup>	Groothandel en handelsbemiddeling, vervoer en opslag, logistieke dienstverlening, e-commerce, pakketdiensten	Albert Heijn, Schenker, Ingram Micro, PostNL, Sligro, Amgen Europe, Kuehne + Nagel, Syncreon, Rhenus, DSV, CEVA Logistics, DHL

In de prognose gebruiken we drie werkgelegenheidsscenario's: *WLO laag*, *EIB* en *WLO hoog*. Dit resulteert ook in drie scenario's van de prognose, waarbij *WLO laag* het 'Laag-scenario' is, *EIB* het 'Midden-scenario' en *WLO hoog* het 'Hoog-scenario'. Hierbij geldt dat op het niveau van de provincie de scenario's voor alle (samengestelde) sectoren tot en met 2030 een oplopend eindbeeld laat zien (laag-midden-hoog). Na 2030

<sup>21</sup> Hoewel logistiek en groothandel in deze tabel en bij de berekening beschouwd is vanuit een geheel zijn er regionaal verschillen aan te wijzen in het type logistiek en marktoriëntatie. In zowel de regionale analyse (DNA), de werkgelegenheidsontwikkeling en het ruimtegebruik is rekening gehouden met deze verbijzondering. In zoverre is dus wel degelijk rekening gehouden met de diversiteit binnen de logistieke sector. Op basis van de huidige informatiesystemen is een nadere indeling op basis van SBI-codering vooralsnog niet mogelijk.

zijn de prognoses voor laag en midden ongeveer gelijk (soortgelijke daling). Regionaal verschilt dit beeld en kan het voorkomen dat het midden-scenario voor een bepaalde sector minder groeit dan in het scenario laag. Oorzaak hiervan zit in de uitgangspunten van de prognose en het voorspelde eindbeeld. Voor de specifieke uitgangspunten van de werkgelegenheidsraming verwijzen we naar de uitgangspunten in die documenten. Stec Groep heeft de groeivoet van de werkgelegenheid in de prognoses behouden en de sectorale indeling/verandering aangepast. Voor de weergave van de gevolgde methode verwijzen we naar de bijlage A.

Tabel 15 geeft de werkgelegenheidsprognose per sector weer voor de provincie. Op de volgende pagina (tabel 16) de regionale uitsplitsing.

**Tabel 15: Ontwikkeling werkgelegenheid 2018-2030-2040 (provincie)**

Sector	2018 (LISA)	2030 Laag	2030 Midden	2030 Hoog	2040 Laag	2040 Midden	2040 Hoog
Landbouw	35.900	26.900	27.100	28.500	22.000	22.100	23.900
Bouw, handel en reparatie	99.500	87.100	87.100	92.000	79.200	79.100	86.300
Industrie (totaal)	193.900	202.600	202.700	214.200	201.400	202.100	219.600
...waarvan chemische industrie	23.000	23.900	24.000	25.200	23.800	23.800	25.900
...waarvan HTSM	84.000	96.000	96.000	101.600	99.600	100.300	108.700
...waarvan Voeding- en genotmiddelenindustrie (VGM)	27.600	29.000	29.000	30.700	28.100	28.200	30.700
...waarvan delfstoffen, nutsbedrijven & recycling	10.500	9.400	9.400	9.900	8.700	8.700	9.500
...waarvan overige industrie	48.800	44.300	44.300	46.800	41.200	41.100	44.900
Logistiek en groothandel	152.800	150.900	151.200	159.300	146.800	147.000	159.900
Consumentendiensten	238.000	250.900	251.100	265.100	253.600	254.100	276.400
ICT, zakelijke en overige dienstverlening	551.900	548.800	549.400	579.900	536.300	537.600	584.400
<b>Totaal (alle sectoren)</b>	<b>1.272.100</b>	<b>1.267.100</b>	<b>1.268.500</b>	<b>1.338.800</b>	<b>1.239.100</b>	<b>1.241.800</b>	<b>1.350.300</b>

Bron: LISA, 2017; EIB, 2014; WLO, 2015  
Bewerking: Stec Groep, 2018.

#### UITZENDKRACHTEN EN ARBEIDSMIGRANTEN

In de werkgelegenheidsprognose is alle werkgelegenheid opgenomen in Noord-Brabant van personen met een baan van minimaal 12 uur per week (fulltime of parttime). Uitzendkrachten worden hierbij hoofdzakelijk toebedeeld aan het bedrijf waarvoor zij werkzaam zijn. Ook werkgelegenheid bij inhouse uitzendbureaus (bijvoorbeeld in de logistiek of industrie) wordt hoofdzakelijk bij de bedrijven waarvoor zij werken geteld. In de gevallen waar dit niet het geval is hebben we hiervoor gecorrigeerd.

Waar het gaat om arbeidsmigranten/oproepkrachten geldt bovenstaande tot op het niveau van 12 uur of meer per week. Waar het gaat om deze flexibele schil (tijdelijk en/of met een 0-uren-contract) is de impact op het ruimtegebruik van bedrijven minimaal. Immers, het gaat om extra capaciteit als gevolg van een drukke periode (piekbelasting). Hierdoor is het op momenten drukker in de productiehal of in het warehouse, maar leidt dit niet tot extra ruimtevraag of andere parameters voor het model ter berekening van de uitbreidingsvraag. Met name in de logistiek zijn veel arbeidsmigranten en oproepkrachten werkzaam. In de werkgelegenheidsprognose stijgt de logistieke werkgelegenheid licht (en in enkele regio's daalt deze zelfs). We houden rekening met de grotere flexibele schil van bedrijven door aanpassing van het ruimtegebruik per werknemer, deze stijgt immers.

Een benadering om eenzijdig de werkgelegenheid op te hogen is statistisch onjuist, maar leidt er ook toe dat het ruimtegebruik per werknemer afneemt en dus de ruimtevraag kleiner wordt.

Tabel 16: Ontwikkeling werkgelegenheid 2018-2030-2040 (per RRO regio) (afgerond op 100-tallen)<sup>22</sup>

		2018 LISA	2030 laag	2030 midden	2030 hoog	2040 laag	2040 midden	2040 hoog		2018 LISA	2030 laag	2030 midden	2030 hoog	2040 laag	2040 midden	2040 hoog
Landbouw	Midden	3.100	2.600	2.600	2.700	2.200	2.200	2.400	Noorddoost	10.800	7.100	7.000	7.600	5.100	5.000	5.600
Bouw, handel en reparatie		14.400	14.100	14.000	14.800	13.700	13.600	14.900		30.300	28.100	27.800	29.900	26.600	26.000	29.100
Industrie (totaal)		27.100	27.400	27.000	28.700	26.900	26.700	29.300		49.400	49.700	49.200	53.000	48.900	48.000	53.600
...waarvan chemische industrie		5.100	6.200	6.100	6.500	6.600	6.500	7.100		6.300	5.600	5.500	6.000	5.000	4.900	5.400
...waarvan HTSM		8.000	7.400	7.300	7.800	6.900	6.900	7.600		17.000	19.000	18.900	20.300	19.800	19.400	21.700
...waarvan Voeding- en genotmiddelenindustrie		4.100	5.000	4.900	5.200	5.300	5.300	5.800		6.900	6.300	6.200	6.700	5.800	5.700	6.400
...waarvan delfstoffen, nutsbedrijven & recycling		800	900	900	900	900	900	1.000		4.200	3.100	3.100	3.300	2.500	2.500	2.800
...waarvan overige industrie		9.100	7.900	7.800	8.300	7.200	7.100	7.800		15.000	15.700	15.500	16.700	15.800	15.500	17.300
Logistiek en groothandel		27.700	30.500	30.100	32.000	31.300	31.100	34.000		39.100	37.700	37.300	40.100	36.200	35.300	39.500
Consumentendiensten		40.800	42.400	42.000	44.500	42.400	42.200	46.100		60.900	64.100	63.400	68.100	65.300	63.800	71.300
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		86.700	85.600	84.600	89.800	83.200	82.800	90.500		131.700	134.800	133.500	143.300	134.600	131.600	147.100
<b>Totaal (alle sectoren)</b>			<b>199.900</b>	<b>202.500</b>	<b>200.300</b>	<b>215.500</b>	<b>199.600</b>	<b>198.600</b>		<b>217.300</b>		<b>322.100</b>	<b>321.400</b>	<b>318.400</b>	<b>342.000</b>	<b>316.700</b>
Landbouw	West	11.900	10.000	10.300	10.600	9.000	9.100	9.700	Zuiddoost	10.000	7.200	7.200	7.600	5.600	5.700	6.100
Bouw, handel en reparatie		25.700	21.700	22.100	22.800	19.400	19.700	21.000		29.100	23.200	23.200	24.600	19.500	19.900	21.400
Industrie (totaal)		45.900	43.400	44.300	45.600	40.800	41.100	44.000		71.600	82.200	82.100	87.100	84.800	86.200	92.800
...waarvan chemische industrie		8.400	9.500	9.700	10.000	10.000	10.100	10.800		3.200	2.600	2.600	2.800	2.300	2.300	2.500
...waarvan HTSM		15.200	13.700	14.000	14.400	12.800	12.900	13.800		43.800	55.900	55.800	59.200	60.000	61.000	65.700
...waarvan Voeding- en genotmiddelenindustrie		7.200	6.200	6.300	6.500	4.700	4.700	5.000		9.400	11.600	11.600	12.300	12.300	12.500	13.500
...waarvan delfstoffen, nutsbedrijven & recycling		3.100	3.000	3.000	3.100	2.900	2.900	3.100		2.400	2.500	2.500	2.600	2.400	2.500	2.600
...waarvan overige industrie		12.000	11.000	11.300	11.600	10.400	9.100	11.300		12.800	9.600	9.600	10.200	7.800	7.900	8.500
Logistiek en groothandel		45.500	46.000	47.100	48.400	45.800	46.300	49.500		40.500	36.700	36.600	38.900	33.700	34.200	36.800
Consumentendiensten		61.100	63.500	64.900	66.800	64.900	65.700	70.300		75.300	80.900	80.700	85.600	81.000	82.400	88.700
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		139.600	139.700	142.800	146.800	138.200	139.900	149.500		193.800	188.800	188.500	199.900	180.300	183.300	197.200
<b>Totaal (alle sectoren)</b>			<b>329.800</b>	<b>324.100</b>	<b>331.400</b>	<b>340.700</b>	<b>317.900</b>	<b>321.800</b>		<b>343.900</b>		<b>420.300</b>	<b>419.000</b>	<b>418.300</b>	<b>443.600</b>	<b>404.900</b>

Bron: LISA, 2017; EIB, 2014; WLO, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2018.

<sup>22</sup> Bij de ontwikkeling en groeivoet van de verschillende werkgelegenheidsramingen hanteren we als basis de werkgelegenheidsprognoses zelf. Op basis van deze ontwikkeling/groeivoet zijn de getallen gebaseerd. Aan de regionale verschillen hebben we geen wijzigingen aangebracht. Voor een verklaring verwijzen we naar de WLO en EIB-prognose. Bij de sectorale en regionale vertaling/ontwikkeling is gekeken naar de historische ontwikkeling en is deze in perspectief geplaatst. Ook passen we een remmend effect toe. Zie voor meer uitleg de bijlage bij dit rapport.

### 3.1.4 Ontwikkeling locatievoorkeur

We bepalen de locatievoorkeur (vestiging op een bedrijventerrein of niet) van bedrijven op basis van gegevens uit het provinciale werkgelegenheidsregister en op basis van een gekwantificeerde trendanalyse:

- De meest recente gegevens uit het provinciale werkgelegenheidsregister vormen het uitgangspunt. De gegevens zijn op basis van provinciale contouren van bedrijventerreinen uitgesplitst naar werkgelegenheid per sector en werkgelegenheid per sector op niet-bedrijventerreinen. Op die manier wordt in het prognosemodel per sector de locatietypevoorkeur bepaald.
- Aan de hand van historische gegevens uit het provinciale werkgelegenheidsregister analyseert het prognosemodel de historische ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector. Aan de hand hiervan maakt het prognosemodel eerste aannames over de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector in de komende jaren.
- Additioneel analyseren we de belangrijke trends en ontwikkelingen in relatie tot de ruimtevrage per sector en per regio (zie hiervoor onder andere hoofdstuk 2 en bijlage A). Deze kwantificeren voor de locatietypevoorkeur. Input hiervoor is geleverd door de gemeenten in het proces naar deze behoefteeraming. Daarmee creëren we bottom-up het verwachtingspatroon over sectorontwikkeling in de komende jaren. Hierop passen we het prognosemodel aan.

In onderstaande tabel geven we verkort weer welke input we ten aanzien van locatietypevoorkeur hanteren voor de verschillende sectoren. In hoofdstuk 2 (paragraaf 2.2) is een toelichting gegeven op de ontwikkeling van deze locatievoorkeur als gevolg van trends en ontwikkelingen.

**Tabel 17: Locatietypevoorkeur bij bedrijven & verandering (uitleg in H2)**

Sector	Locatievoorkeur 2018					Bijstelling t.o.v 2018		Toelichting
	Midden	Noordoost	West	Zuidoost	Provincie	2018-2030	2031-2040	
Bouw, handel en reparatie	61%	49%	55%	52%	<b>53%</b>	+2 tot 4%	+1 tot 2%	Trek naar BT o.b.v. historische tendens
Industrie (totaal)	90%	83%	87%	85%	<b>86%</b>	-	-	-
...waarvan chemische industrie	98%	96%	98%	90%	<b>96%</b>	Blijft gelijk	Blijft gelijk	Nu al overwegend op BT gevestigd
...waarvan HTSM	92%	94%	88%	90%	<b>91%</b>	Blijft gelijk	Blijft gelijk	Trek naar BT alsmede trek naar interactie-milieus
...waarvan Voeding- en genotmiddelenindustrie (VGM)	87%	81%	76%	79%	<b>80%</b>	+2 tot 3%	+1 tot 2%	Trek naar BT o.b.v. historische tendens
...waarvan delfstoffen, nutsbedrijven & recycling	82%	20% <sup>23</sup>	78%	75%	<b>55%</b>	+0 tot 1%	+0 tot 1%	Trek naar BT o.b.v. historische tendens.
...waarvan overige industrie	86%	84%	86%	76%	<b>83%</b>	Blijft gelijk	Blijft gelijk	Nu al overwegend op BT gevestigd
Logistiek en groothandel	86%	71%	75%	72%	<b>75%</b>	+2 tot 3%	+2 tot 3%	Trek naar BT o.b.v. historische tendens. In Noordoost sterkere groei aandeel werkgelegenheid op BT (+5 tot 10%).
Consumentendiensten	13%	10%	10%	11%	<b>12%</b>	Blijft gelijk	Blijft gelijk	Nu beperkt op BT gevestigd
ICT, zakelijke en overige dienstverlening	13%	17%	17%	26%	<b>20%</b>	Blijft gelijk	Blijft gelijk	Nu beperkt op BT gevestigd. Ontwikkeling gelijk vanwege software en ICT activiteiten
Totaal (alle sectoren)	37%	36%	36%	39%	<b>37%</b>	-	-	-

<sup>23</sup> In Noordoost-Brabant is sprake van een lage locatietypevoorkeur binnen delfstoffen, nutsbedrijven en recycling. Dit wordt veroorzaakt door een administratieve indeling van het hoofdkantoor van Essent (niet gevestigd op een bedrijventerrein) binnen deze categorie. Hierdoor zijn de cijfers lager dan gemiddeld.

### 3.1.5 Ontwikkeling terreinquotiënten

Op basis van een koppeling tussen werkgelegenheidsgegevens van LISA en gegevens over het areaal uitgegeven netto bedrijventerreinen van IBIS is een gemiddelde terreinquotiënt voor de provincie en de afzonderlijke regio's tot stand gekomen.

Tabel 18: Gewogen terreinquotiënten per regio

	Provincie (excl. zeehaven Moerdijk & IT Dorplein)	Midden	Noordoost	West (incl. zeehaven Moerdijk)	West (excl. zeehaven Moerdijk)	Zuidoost (excl. IT Dorplein)
Banen op bedrijventerreinen <sup>24</sup>	423.700	67.700	105.600	107.400	98.800	151.600
Ruimte in gebruik (netto hectare)	11.500	1.899	2.630	5.022	3.952	3.022
Terreinquotiënt (in m <sup>2</sup> ) 2018	271	281	249	468	400	199
Terreinquotiënt (in m <sup>2</sup> ) 2014	270	310	250	-	364	198

Bron: LISA 2017, IBIS 2018; Bewerking Stec Groep 2018 (historische data: Bureau Buiten, 2014)

Het resultaat van bovenstaande tabel is een gewogen gemiddelde terreinquotiënt voor de provincie en voor de verschillende regio's. Hieruit constateren we dat het ruimtegebruik in Zuidoost het meest intensief is (meeste werknemers per vierkante meter) en in West het meest ruimte extensief. Ten opzichte van 2014 constateren we dat het ruimtegebruik op provincieniveau nagenoeg gelijk is gebleven.

In de ontwikkeling van het ruimtegebruik over de afgelopen jaren is het zogenaamde ademen van bedrijven zichtbaar. Bedrijven zijn eerst, vanwege banenverlies in de crisis, met minder mensen op dezelfde kavelomvang blijven werken. Dat betekende een groei van het ruimtegebruik. In de meest recente jaren is echter weer een daling van het ruimtegebruik zichtbaar, doordat de economie weer groeit en het aantal banen weer stijgt. Op dit moment zien we dat in de huidige hoogconjunctuur bedrijven weer in de knel beginnen te raken. Uit de conjunctuurenquête van het CBS blijkt bijvoorbeeld dat de bezettingsgraad van bedrijven sterk aan het stijgen is en dat bedrijven in toenemende mate belemmeringen ervaren ten aanzien van ruimte, productiemiddelen en materiaal. Inmiddels gaat het om zo'n 5 tot 10% van de bedrijven in Noord-Brabant. Voor de industrie gaat het zelfs om 10 tot 15%.

#### IMPACT VAN LEEGSTAND OP TERREINQUOTIËNTEN

Leegstand op bedrijventerreinen, of een verlies aan banen bij bedrijven heeft een opwaarts effect op de terreinquotiënten (minder personeel op dezelfde oppervlakte). De leegstand op bedrijventerreinen is bij bovenstaande gewogen terreinquotiënten (impliciet) meegeteld. Tot een niveau van frictieleegstand is dit geen probleem. Leegstand bóven dit niveau vertekent de terreinquotiënten. Gelet op het leegstandsniveau op bedrijventerreinen in Noord-Brabant constateren we dat sprake is van een niveau dat onder frictie ligt. De gewogen terreinquotiënten vertekenen wat dat betreft dus niet.

Vanwege bovenstaande ontwikkelingen, de verwachtingen vanuit de BLM ten aanzien van ruimtegebruik en de impact van de verschillende trends verwachten we *overall* een toename van het ruimtegebruik. De impact verschilt per sector.

Als onderdeel van deze prognose heeft een uitgebreide data-analyse plaatsgevonden om het huidige ruimtegebruik per sector in beeld te brengen. Stec Groep heeft samen met de afdeling Geo-informatie van de provincie Noord-Brabant een methode uitgewerkt om het ruimtegebruik te bepalen (zie bijlage A).

<sup>24</sup> We gebruiken hier de definitie van fulltime banen. Op deze manier zijn de terreinquotiënten vergelijkbaar met de terreinquotiënten uit de vorige prognose. De gewogen terreinquotiënten in tabel 18 wijken daarom wel af van die uit onder andere tabel 5 en tabel 19, waar het totaal aantal banen is gebruikt.

Daarbij is een koppeling gemaakt van bedrijfskavels op bedrijventerreinen en het vestigingsbestand van de provincie. Zo kan op bedrijfsniveau het ruimtegebruik in kaart worden gebracht. Op basis hiervan hebben we per regio en per sector het gewogen gemiddelde ruimtegebruik in de huidige situatie vastgesteld.

In onderstaande tabel geven we verkort weer welke input we ten aanzien van terreinquotiënten hanteren voor de verschillende sectoren. In hoofdstuk 2 (paragraaf 2.2) is een toelichting gegeven op de ontwikkeling van het ruimtegebruik per werknemer als gevolg van trends en ontwikkelingen.

**Tabel 19: Terreinquotiënten & verandering (uitleg in H2)**

Sector	Gewogen terreinquotiënt 2018				Bijstelling t.o.v 2018		Toelichting algemeen <sup>25</sup>
	Midden	Noordoost	West <sup>26</sup>	Zuidoost	2018-2030	2031-2040	
Bouw, handel en reparatie	326	287	378	284	0 tot +5%	Geen	Geen grote veranderingen
Industrie	-	-	-	-	-	-	-
...chemische industrie	193	221	350	191	+10%	Geen	Tendens naar minder mensen per hectare. Ruimtegebruik neemt niet af
...HTSM	154	196	306	152	-5 tot 0%	Geen	Tendens naar intensiever ruimtegebruik. Sterkere ontwikkeling in Zuidoost-Brabant
...voeding- en genotmiddelenindustrie (VGM)	173	198	346	171	+10 tot +15%	Geen	Sterke stijging door inhaalslag robotisering en automatisering
...delfstoffen, nutsbedrijven & recycling	816	936	1.578	808	0%	Geen	Geen grote veranderingen
...overige industrie	133	179	338	241	+5 tot 10%	Geen	Tendens naar extensiever ruimtegebruik
Logistiek en groothandel	233	242	396	325	+5 tot 10%	Geen	Schaalvergroting leidt tot hogere terreinquotiënt.
Consumentendiensten	306	299	402	238	0 tot +5%	Geen	Geen grote veranderingen
ICT, zakelijke en overige dienstverlening	230	220	160	110	-5 tot 0%	Geen	Tendens naar intensiever ruimtegebruik
<b>Totaal (alle sectoren)</b>	<b>241</b>	<b>210</b>	<b>378</b>	<b>208</b>	-	-	-

### 3.2 Ruimtebehoefte provincie Noord-Brabant

#### Totale ruimtebehoefte provincie

De uitgangspunten ten aanzien van werkgelegenheidsontwikkeling, locatievoorkeur en ruimtegebruik zijn doorgerekend in het prognosemodel. De ruimtebehoefte die op basis daarvan berekend wordt, komt bovenop het huidige areaal netto uitgegeven bedrijventerrein.

Onderstaande tabel geeft de uitkomsten van de prognose weer. De tabel laat zien dat er tussen begin 2018 en 2030 een toename in de ruimtebehoefte van 634 - 1.312 ha netto areaal bedrijventerreinen wordt verwacht voor de provincie Noord-Brabant (gemiddeld 49 tot 101 ha netto per jaar). Voor de daaropvolgende periode 2031-2040 verwachten we dat de ruimtevrage lager ligt.

**Tabel 20: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Noord-Brabant, 2018-2040**

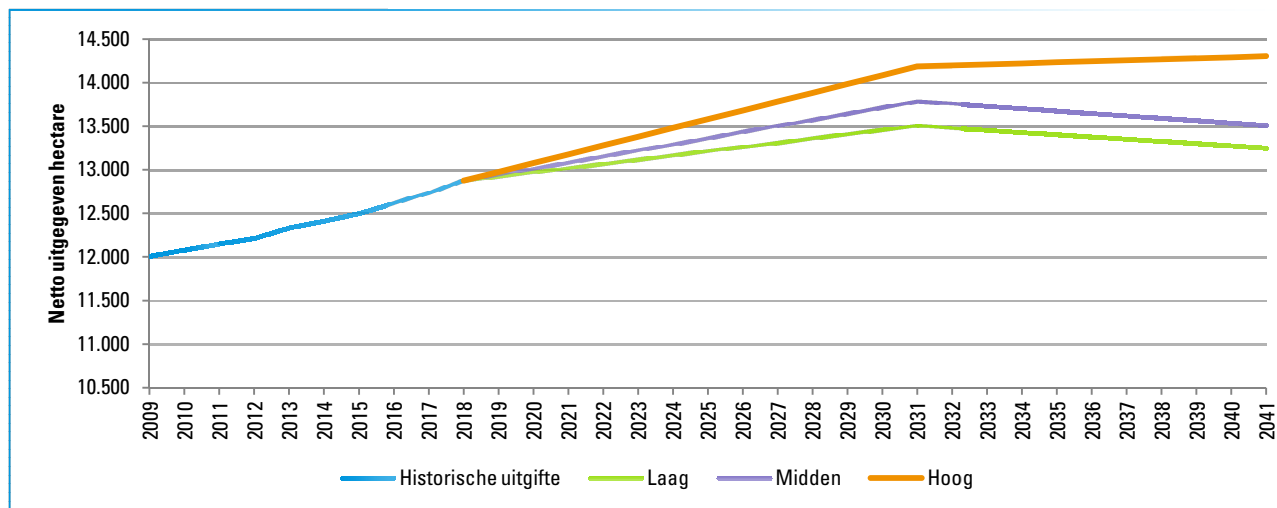
	Laag	Midden	Hoog
Ruimtebehoefte periode 2018-2030	634	912	1.312
Ruimtebehoefte periode 2031-2040	-216	-232	164

<sup>25</sup> In alle drie de scenario's houden we rekening met de trends en ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2. Dit betekent dat de ontwikkelingen op gebied van automatisering, robotisering, innovatie en verduurzaming meenemen bij de bijstelling van de terreinquotiënten. In het scenario Midden vormt arbeid een beperking voor de groei van het aantal banen in Noord-Brabant. Dit betekent dat bedrijven eerder investeren in diverse trends en ontwikkelingen. Voor een aantal sectoren stijgt of daalt de terreinquotiënt hierdoor harder dan in het scenario Laag en Hoog.

<sup>26</sup> Excl. Zeehaven Moerdijk, zie ook verderop in paragraaf 3.5.



**Figuur 14: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerrein (netto uitgegeven voorraad) in drie scenario's (2009-2018 op basis van uitgifte, 2018-2040 op basis van prognose)**



De verwachte ontwikkeling van de ruimtebehoefte verschilt per periode en per sector. De verwachte ruimtevrage voor logistiek en groothandel is het grootst. De industrie kent – in tegenstelling tot de vorige prognose – een lichte toename in ruimtegebruik. Met name in Zuidoost-Brabant is de verwachte ruimtevrage uit de industrie het grootst.

### Ruimtebehoefte naar clusters

De raming van de ruimtebehoefte in Noord-Brabant is uitgesplitst naar de zes Brabantse clusters: Agro&Food, Biobased, HTSM, Life Sciences, Logistiek en Maintenance. De clusters zijn afgebakend op basis van de indeling die door de provincie wordt gehanteerd (zie ook bijlage A).

De ruimtebehoefte van de clusters is berekend op basis van het aandeel van de clusters in de werkgelegenheid. Vervolgens is per cluster de locatievoorkeur en de terreinquotiënt berekend.

Let wel, de ontwikkeling van de ruimtebehoefte bevat overlap tussen de clusters. De som van de ruimtebehoeften per cluster komt daardoor niet overeen met de ontwikkeling van de ruimtebehoefte van alle clusters samen. Ook is de afbakening van de *clusters* HTSM en Logistiek anders dan de *sector*afbakening van HTSM en Logistiek in deze prognose. De ruimtebehoefte van deze clusters komt dan ook niet overeen met die van de sectoren.

**Tabel 21: Ontwikkeling ruimtebehoefte clusters in Noord-Brabant, 2018-2040**

Cluster	Laag		Midden		Hoog	
	2018 - 2030	2031 - 2040	2018 - 2030	2031 - 2040	2018 - 2030	2031 - 2040
Agro&Food	84	27	126	29	133	58
Biobased	89	-8	90	-7	139	21
HTSM	42	-38	147	-38	158	27
Life Sciences	17	-2	30	-2	32	7
Logistiek	205	8	269	10	283	54
Maintenance	42	13	64	15	67	29

### Interpretatie van de prognosecijfers

De ruimtevrage naar bedrijventerreinen vertoont een zowel positieve als negatieve ontwikkeling van de ruimtebehoefte per sector. Omdat de ruimtebehoefte een saldo is betekent dit dat positieve en negatieve cijfers tegen elkaar wegvallen. Vertaald naar ruimtebehoefte betekent dit dat op termijn locaties vrij vallen en hier – in potentie – nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. De bestaande bedrijfsruimtemarkt (panden/kavels) moet daarom steeds meer bij de bedrijventerreinafspraken betrokken worden. Een en ander betekent overigens niet dat er helemaal geen ruimtevrage is vanuit deze sectoren. Bedrijven in deze sectoren kunnen om kwalitatieve redenen een vervangingsvraag hebben naar een andere locatie. Dit door

veranderende huisvestingswensen en eisen – bijvoorbeeld door de krimpende ruimtebehoefte – en door ontwikkelingen in de omgeving van het bedrijf (ruimtelijk, wetgeving, etc.).

De vraag is hoe het (bestaande, vrijkomende) aanbod matcht met de wensen en eisen van de zoekende partij. Vandaar dat het – ondanks een (op termijn) negatieve ruimtevraag – noodzakelijk is om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Inzicht in de kwalitatieve kant van vraag en (bestaand, mogelijk vrijkomend) aanbod wordt in deze context dus extra belangrijk.

In de uitkomsten van de prognose vallen positieve en negatieve ontwikkelingen van de ruimtebehoefte zoals gezegd tegen elkaar weg, maar in praktijk zit er een vaak gat tussen vrijval en herbenutting. De regionale programmering van bedrijventerreinen moet daarom steeds meer focussen op marktgeoriënteerde herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen voor nieuwe gebruikers. Omdat herontwikkeling tijd vraagt moet in de programmering ook rekening gehouden moeten worden met een bepaalde 'schuifruimte': beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod om in de behoefte van bedrijven te kunnen voorzien terwijl ondertussen de vrijgevallen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld. Dit betekent dus dat een bepaalde leegstand nodig is in de regio's. Een frictieleegstand van 5% is in dat kader een gezond uitgangspunt.

De gehanteerde prognose-methodiek is een modelmatige benadering van de ruimtevraag op macro-economische schaal. Het model gaat ervan uit dat elke extra baan (bij een gelijkblijvende locatievoorkeur en terreinquotiënt) ook extra ruimte oplevert. Andersom geldt hetzelfde: als er een baan verdwijnt, is er sprake van ruimtekrimp. In de praktijk is dat, op microniveau, niet altijd direct het geval. Werkgelegenheid moet erg sterk terugvallen wil er daadwerkelijk sprake zijn van vrijval van ruimte. De werkgelegenheid bij bedrijven, zeker in de conjunctuurgevoelige industrie, beweegt met de economische golven mee. Bij de eerste de beste paar werknemers die erbij komen of eraf gaan, zal een bedrijf niet zomaar ruimte afstoten of uitbreiden. Dit gebeurt pas als echt duidelijk is dat er structureel meer of minder ruimte nodig is. Ook meer strategische, bedrijfseconomische afwegingen en andere factoren dan alleen de werkgelegenheid spelen hierbij en rol. Als we focussen op de werkgelegenheid, het uitgangspunt van deze prognose, dan blijkt uit eerder onderzoek (CPB, 1998 en Stec Groep, 2018) dat bedrijven pas structureel fysiek inkrimpen als de werkgelegenheid met zo'n 50% afneemt. Voor de industrie moet die afname zelfs meer dan 80% zijn. Feitelijk gaat het dan om faillissementssituaties of fundamentele herlocatie afwegingen. In de Brabantse praktijk zien we dit ook gebeuren; een stabilisatie in de (industriële) werkgelegenheid (in de periode 2012-2017), maar een uitgifte van circa 100 hectare aan (industriële) maakbedrijven in de periode 2012-2017.

Concreet betekent een voorspelde krimp dat er plekken vrij zullen vallen (leeg komen te staan), die eventueel in te zetten zijn voor in ruimtebehoefte groeiende sectoren in de prognose. Of dit in de praktijk, gelet op voorgaande, ook daadwerkelijk het geval zal zijn is sterk de vraag.

We gaan in de volgende paragrafen in op de ruimtebehoefte per regio. Verschillen in de ontwikkeling van de ruimtebehoefte per regio komen in belangrijke mate voort uit de verschillen in omvang van de werkgelegenheidsbasis, waarbij het zowel om verschillen in de structuur van de werkgelegenheid gaat als om kleine verschillen in groeiverwachtingen per sector.

In onderstaande paragrafen geven we per regio aan welke ruimtevraag we verwachten. Daarbij is de opbouw per paragraaf gelijk. Hierdoor kunnen dubbelingen in de tekst ontstaan. Het bundelen van deze teksten zorgt er echter voor dat de tekst niet zelfstandig leesbaar is.

### 3.3 Ruimtebehoefte regio Midden-Brabant

#### UITBREIDINGSVRAAG

### Uitbreidingsvraag naar sector tot en met 2030

De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag in regio Midden-Brabant in de periode 2018 tot en met 2030 zich begeeft ligt tussen 175 en 270 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 13,5 – 21 hectare. De grootste ruimtevraag in regio Midden-Brabant komt voort uit de logistiek, de (chemische) industrie en de voedingsmiddelenindustrie.

**Tabel 22: Uitbreidingsvraag 2018 tot en met 2030 naar sector in Midden-Brabant**

Sector ▼	Scenario ►	Laag	Midden	Hoog
Bouw, handel en reparatie		6	16	19
Consumentendiensten		6	13	15
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		-16	-6	-4
Industrie - Chemie		36	34	43
Industrie - HTSM		-18	-12	-11
Industrie - Overig		-11	-7	-5
Industrie - VGM		28	32	33
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling		5	4	8
Logistiek & groothandel		139	131	174
<b>Totaal</b>		<b>175</b>	<b>205</b>	<b>271</b>
<i>per jaar</i>		<i>13,5</i>	<i>15,7</i>	<i>20,8</i>

Wat opvalt is dat de sectoren chemie en logistiek/groothandel in het scenario Midden minder ruimtevraag kennen dan in het scenario Laag. De oorzaak hiervan is de beperking van (het aanbod van) arbeid in dit scenario. Dit zorgt voor een remmend effect op de ruimtevraag in deze sectoren. Processen worden verondersteld meer arbeidsintensief te zijn in het lage en hoge scenario. In het midden-scenario is juist meer ruimte voor automatisering en robotisering. De impact hiervan is echter kleiner door de minder sterke groei in banen. Voor andere sectoren in de prognose pakt dit gunstiger uit, waardoor we een stijging in de totale ruimtevraag zien.

### Uitbreidingsvraag in perspectief

Een ruimtevraag tussen 175 en 270 hectare tot en met 2030 betekent dat de voorraad (uitgegeven) bedrijventerrein in Midden-Brabant in de periode tot en met 2030 toeneemt van circa 1.900 hectare (netto) tot 2.075 hectare netto of 2.170 hectare netto, een toename van 10-15%. In bijlage B is opgenomen welke locaties tot de voorraad (uitgegeven en nog uitgeefbaar/plannen) behoren.

We plaatsen de prognose van de ruimtevraag in perspectief.

- De prognose ligt ten opzichte van de historische uitgifte (2012-2017) van 19 hectare per jaar binnen de bandbreedte (13,5 – 21 hectare per jaar).
- In het perspectief van de vorige prognose (Bureau Buiten 2014) en rekening houdend met de periode 2018 tot en met 2030, dan is de bandbreedte licht hoger (vorige prognose 13 hectare per jaar; bandbreedte 13,5 – 21 hectare per jaar).
- Kwalitatief is met name de ruimtevraag vanuit de industrie gestegen ten opzichte van de vorige prognose.
- In Midden-Brabant is de uitgifte aan logistiek (en groothandel) dominant geweest. Circa 80% van de uitgifte betrof dit segment. Met name Tilburg en Waalwijk hebben hier sterk van geprofiteerd. Grote nieuwe of groeiende bedrijven zijn onder andere Coolblue, Bol.com, Rhenus en DB Schenker. Steeds meer zien we ook dat industrie en logistiek in elkaars verlengde lopen. De uitgifte aan Capi Europe, maar ook Tesla zijn hier voorbeelden van.

### Kwalitatieve verdeling van de ruimtevraag naar typen werkmilieus

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen kent een diversiteit aan kwaliteiten. Het is onmogelijk om deze allemaal te voorspellen via het prognosemodel. In de uitgangspunten van de kwalitatieve raming van de ruimtevraag is zo goed mogelijk (op basis van meest actuele data) een overzicht gemaakt van de sectorale ontwikkeling van de diverse indicatoren die samen het prognosemodel vormen. Uit deze analyse kunnen we de vraag naar sectoren en segmenten ramen. We concluderen dat voor de regio Midden-Brabant met

name de logistiek & groothandel (ruimtevrage 131-174 hectare) en industrie (ruimtevrage 40-68 hectare) tot en met 2030 de belangrijkste ruimtevragers zijn.

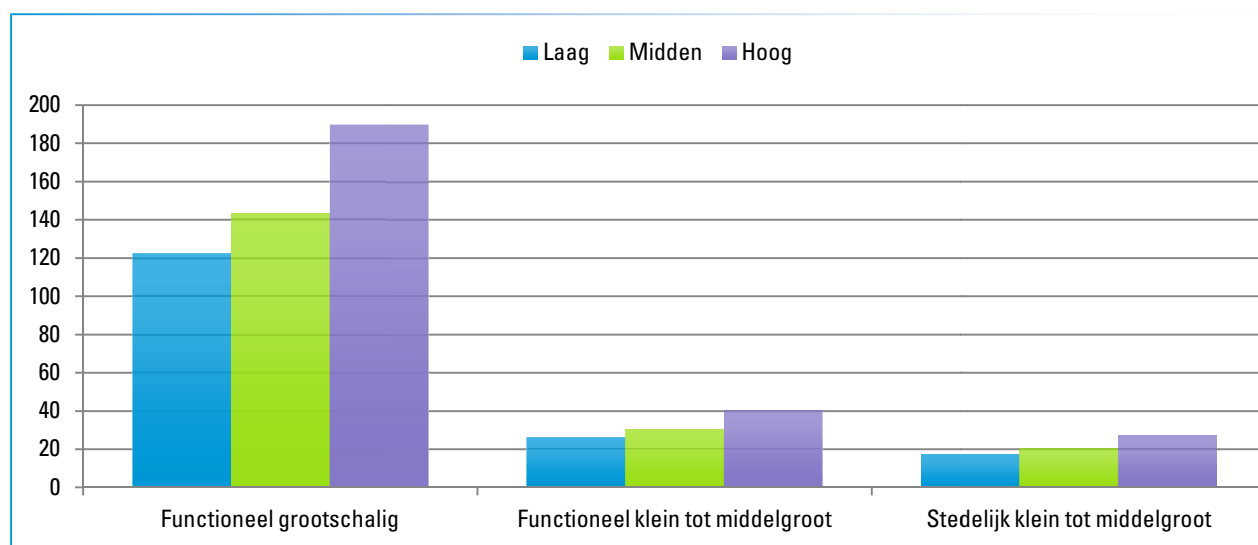
Indicatief verdelen we de ruimtevrage naar grootteklasse en milieucategorie.

**Tabel 23: Uitbreidingsvraag 2018 tot en met 2030 naar grootteklasse en milieucategorie in Midden-Brabant**

Ruimtevrage t/m 2030	Laag	Midden	Hoog
<b>Grootteklasse</b>			
<0,5 hectare	31	52	69
0,5 – 5 hectare	56	68	89
> 5 hectare	88	85	112
<b>Milieucategorie</b>			
t/m categorie 2	35	41	54
categorie 3 en 4	122	143	190
categorie 5 en hoger	17	20	27

Ook verdelen we de vraag indicatief naar type werkmilieu, op basis van de in hoofdstuk 2 onderscheiden categorieën.

**Figuur 15: Indicatieve kwalitatieve verdeling vraag Midden-Brabant (2018 t/m 2030) naar type werkmilieu en scenario**



### Doorkijk naar 2040

De verwachting is dat de uitbreidingsvraag in de periode van 2018 t/m 2030 stijgt en deze stijging in de periode na 2030 langzaam afneemt. Aanleiding hiervoor is de afnemende geprognosticeerde groei in de verschillende scenario's.

Modelmatig uitgangspunt is dat de vraag in beide perioden 2018 t/m 2030 en 2031 t/m 2040 lineair stijgt/ontwikkelt. De indicaties van de ruimtevrage zijn gebaseerd op deze lineaire groei. In de praktijk zal de vraag zich in deze perioden echter over de conjunctuurgolven bewegen: sommige jaren meer dan verwacht, sommige jaren minder.

**Tabel 24: Uitbreidingsvraag 2031 tot en met 2040 in Midden-Brabant (in ha)**

	Laag	Midden	Hoog
Totaal 2031 t/m 2040	25	36	104
Per jaar 2031 t/m 2040	2,5	3,6	10,4

Te zien is dat de ruimtevraag in de periode na 2030 sterk afneemt in Midden-Brabant. Voor de meeste sectoren geldt dat er in de praktijk voldoende ruimte is om in de ruimtevraag te voorzien. We signaleren een kleine ruimtevraag vanuit de sectoren logistiek (& groothandel) en industrie (voedingsmiddelen en chemie). Gelet op de onzekerheid in de prognose op langere termijn moet deze doorkijk met enige terughoudendheid gezien worden.

## VERVANGINGSVRAAG

### Vervangingsvraag als gevolg van beleidsambities

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijke beleidsambities in Midden-Brabant om bedrijventerrein te transformeren of onttrekken aan de (bestaande) voorraad. Dit betekent dat er plannen worden gemaakt om bestaand, uitgegeven bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie (bv. wonen of een andere werkfunctie).

Op basis van de opgave van gemeenten is er een mogelijke extra vervangingsvraag in regio Midden-Brabant van 21 hectare te verwachten. We merken daarbij wel op dat de status van de plannen nog veelal onzeker is. Er is in veel gevallen nog geen overeenstemming met bedrijven over de uitvoering van de plannen; bijvoorbeeld een koopovereenkomst met gevestigde bedrijven.

**Tabel 25: Inventarisatie (potentiële) vervangingsvraag bedrijventerreinen Midden-Brabant**

Status / mate van zekerheid	Omvang in hectare
Overeenstemming bereikt of in uitvoering	1,5
Proces en overleg gaande, nog geen overeenstemming	14,0
Beleidsvoornemen gemeente, nog geen overleg met bedrijf	5,5
Onduidelijk / overig	0,0
<b>Totaal</b>	<b>21,0</b>

Bron: opgave door gemeenten, bewerking Stec Groep, 2018

Of en in welke omvang de vervangingsvraag daadwerkelijk een aanvullende ruimtevraag van bedrijven oplevert moet in de praktijk blijken. In de regionale programmeringsafspraken verdient deze component in de ruimtevraag bijzondere aandacht.

### 3.4 Ruimtebehoefte regio Noordoost-Brabant

#### UITBREIDINGSVRAAG T/M 2030

#### Uitbreidingsvraag naar sector tot en met 2030

De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag in regio Noordoost-Brabant in de periode 2018 tot en met 2030 zich begeeft ligt tussen 128 en 303 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 9,5 – 23 hectare. De grootste ruimtevraag in regio Noordoost-Brabant komt voort uit de logistiek, HTSM en consumentendiensten.

Tabel 26: Uitbreidingsvraag 2018 tot en met 2030 naar sector in Noordoost-Brabant

Sector ▼	Scenario ►	Laag	Midden	Hoog
Bouw, handel en reparatie		0	20	31
Consumentendiensten		12	22	28
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		-15	7	19
Industrie - Chemie		-3	-4	4
Industrie - HTSM		16	28	33
Industrie - Overig		17	24	29
Industrie - VGM		4	8	10
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling		-16	-16	-13
Logistiek & groothandel		112	105	161
<b>Totaal</b>		<b>128</b>	<b>192</b>	<b>303</b>
<i>per jaar</i>		<i>9,8</i>	<i>14,8</i>	<i>20,8</i>

Wat opvalt is dat de sectoren chemie en logistiek/groothandel in het scenario Midden minder ruimtevraag kennen dan in het scenario Laag. De oorzaak hiervan is de beperking van (het aanbod van) arbeid in dit scenario. Dit zorgt voor een remmend effect op de ruimtevraag in deze sectoren. Processen worden verondersteld meer arbeidsintensief te zijn in het lage en hoge scenario. In het midden-scenario is juist meer ruimte voor automatisering en robotisering. De impact hiervan is echter kleiner door de minder sterke groei in banen. Voor andere sectoren in de prognose pakt dit gunstiger uit, waardoor we een stijging in de totale ruimtevraag zien.

#### Uitbreidingsvraag in perspectief

Een ruimtevraag tussen 130 en 300 hectare tot en met 2030 betekent dat de voorraad (uitgegeven) bedrijventerrein in Noordoost-Brabant in de periode tot en met 2030 toeneemt van circa 2.670 hectare (netto) tot 2.800 hectare netto of 2.970 hectare netto, een toename van 5-10%. In bijlage B is opgenomen welke locaties tot de voorraad (uitgegeven en nog uitgeefbaar/plannen) behoren.

We plaatsen de prognose van de ruimtevraag in perspectief.

- De prognose ligt ten opzichte van de historische uitgifte (2012-2017) van 20 hectare per jaar binnen de bandbreedte (9,5 – 23 hectare per jaar). Overigens zien we in de uitgifte sinds 1-1-2018 dat de regio Noordoost-Brabant veel grond uitgegeven heeft, circa 30-35 hectare over het eerste halve jaar in 2018.<sup>27</sup> We verwachten overigens dat de uitgifte geen lineaire ontwikkeling zal kennen, maar zal fluctueren over de periode tot en met 2030 / 2040. Vooral in de beginperiode (of tijdens hoogconjunctuur) zal de ruimtevraag hoger liggen. Aan het eind van de periode (of tijdens een recessie) juist wat lager.
- In het perspectief van de vorige prognose (Bureau Buiten 2014) en rekening houdend met de periode 2018 tot en met 2030, dan is de bandbreedte licht hoger (vorige prognose 11 hectare per jaar; bandbreedte 9,5 – 23 hectare per jaar).

<sup>27</sup> Bij de hoge uitgifte in de eerste helft van 2018 valt op dat enkele kavels al in 2017 daadwerkelijk uitgegeven zijn. De vraag die dan op komt is of de prognose naar beneden bijgesteld moet worden. Gelet op het model en de saldobenadering is dit echter niet noodzakelijk. De berekende ruimtevraag is het saldo van de ruimtevraag in de periode 2018 tot en met 2030. De prognose is een modelmatige berekening van de uitbreidingsvraag, op basis van ontwikkelingen in werkgelegenheid, locatievoorkeur en ruimtegebruik. De berekende uitbreidingsvraag staat daarmee los van historische / gerealiseerde uitgifte.



- Kwalitatief is met name de ruimtevraag vanuit de industrie gestegen ten opzichte van de vorige prognose.
- In Noordoost-Brabant is de uitgifte naar sectoren het meest divers geweest van alle regio's. Het aandeel van logistiek en groothandel in de uitgifte was circa 40% in Noordoost-Brabant, ten opzichte van 60 tot 80% in andere regio's. De regio profiteerde in de afgelopen jaren minder van de logistieke vraag dan bijvoorbeeld Midden- en West-Brabant. Daarentegen was de uitgifte aan industriële bedrijven en MKB-sectoren in Noordoost zowel in absolute als relatieve zin hoog.

### Kwalitatieve verdeling van de ruimtevraag naar typen werkmilieus

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen kent een diversiteit aan kwaliteiten. Het is onmogelijk om deze allemaal te voorspellen via het prognosemodel. In de uitgangspunten van de kwalitatieve raming van de ruimtevraag is zo goed mogelijk (op basis van meest actuele data) een overzicht gemaakt van de sectorale ontwikkeling van de diverse indicatoren die samen het prognosemodel vormen. Uit deze analyse kunnen we de vraag naar sectoren en segmenten ramen. We concluderen dat voor de regio Noordoost-Brabant met name de logistiek & groothandel (ruimtevraag 112-161 hectare) en industrie (ruimtevraag 19-64 hectare) tot en met 2030 de belangrijkste ruimtevragers zijn.

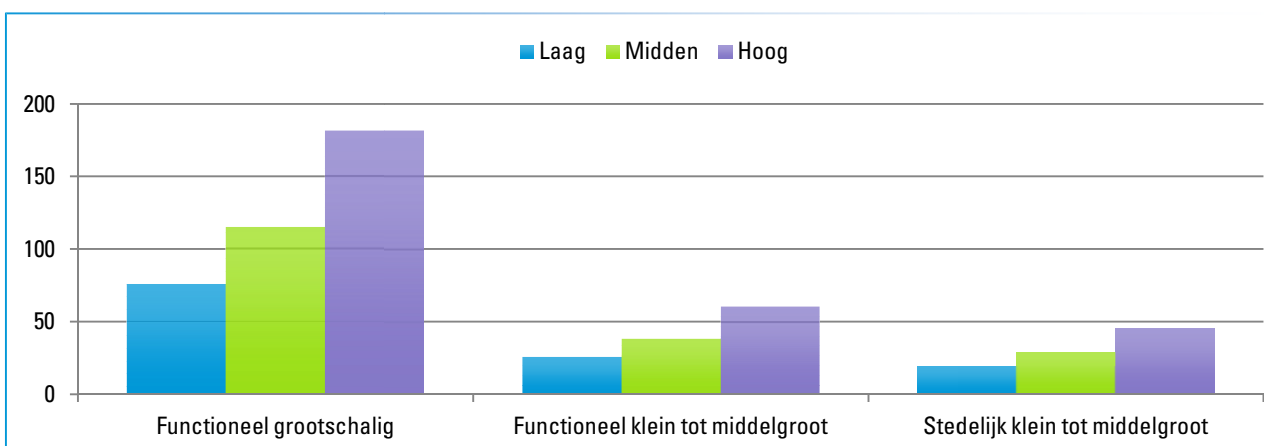
Indicatief verdelen we de ruimtevraag naar grootteklasse, milieucategorie en subregio.

**Tabel 27: Uitbreidingsvraag 2018 tot en met 2030 naar grootteklasse, milieucategorie en subregio in Noordoost-Brabant**

Ruimtevraag t/m 2030	Laag	Midden	Hoog
<b>Grootteklasse</b>			
<0,5 hectare	21	62	100
0,5 – 5 hectare	38	62	98
> 5 hectare	69	68	104
<b>Milieucategorie</b>			
t/m categorie 2	26	38	61
categorie 3 en 4	90	135	212
categorie 5 en hoger	13	19	30
<b>Subregio</b>			
Land van Cuijk	17	25	39
Den Bosch / Oss / Meierij	111	167	264

Ook verdelen we de vraag naar type werkmilieu, op basis van in hoofdstuk 2 onderscheiden categorieën.

**Figuur 16: Indicatieve kwalitatieve verdeling vraag Noordoost-Brabant (2018 t/m 2030) naar type werkmilieu en scenario**



### Doorkijk naar 2040

De verwachting is dat de uitbreidingsvraag in de periode van 2018 t/m 2030 stijgt en deze stijging in de periode na 2030 langzaam afneemt. Aanleiding hiervoor is de afnemende geprognosticeerde groei (en mogelijk krimp) in de verschillende scenario's.

Modelmatig uitgangspunt is dat de vraag in beide perioden 2018 t/m 2030 en 2031 t/m 2040 lineair stijgt/ontwikkelt. De indicaties van de ruimtevraag zijn gebaseerd op deze lineaire groei. In de praktijk zal de vraag zich in deze perioden echter over de conjunctuurgolven bewegen: sommige jaren meer dan verwacht, sommige jaren minder.

**Tabel 28: Uitbreidingsvraag 2031 tot en met 2040 in Noordoost-Brabant (in ha)**

	Laag	Midden	Hoog
Totaal 2031 t/m 2040	-52	-87	23
Per jaar 2031 t/m 2040	-5	-9	+2

Te zien is dat de ruimtevraag in de periode na 2030 sterk afneemt in Noordoost-Brabant. Voor de meeste sectoren geldt dat er in de praktijk voldoende ruimte is om in de ruimtevraag te voorzien. We signaleren een kleine ruimtevraag vanuit de sectoren HTSM, consumentendiensten en in het hoge scenario vanuit de chemische industrie. Ook in deze doorkijk geldt dat de beperking in arbeid in het scenario Midden zorgt voor een lagere uitkomst dan in het scenario Laag. Gelet op de onzekerheid in de prognose op langere termijn moet deze doorkijk met enige terughoudendheid bezien worden.

### VERVANGINGSVRAAG

#### Vervangingsvraag als gevolg van beleidsambities

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijke beleidsambities in Noordoost-Brabant om bedrijventerrein te transformeren of onttrekken aan de (bestaande) voorraad. Dit betekent dat er plannen worden gemaakt om bestaand, uitgegeven bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie (bv. wonen of een andere werkfunctie).

Op basis van de opgave van gemeenten is er een mogelijke extra vervangingsvraag in regio Noordoost-Brabant van circa 5 hectare te verwachten. We merken daarbij wel op dat de status van de plannen nog veelal onzeker is. Er is in veel gevallen nog geen overeenstemming met bedrijven over de uitvoering van de plannen; bijvoorbeeld een koopovereenkomst met gevestigde bedrijven.

Status / mate van zekerheid	Omvang in hectare
Overeenstemming bereikt of in uitvoering	0,0
Proces en overleg gaande, nog geen overeenstemming	2,8
Beleidsvoornemen gemeente, nog geen overleg met bedrijf	2,5
Onduidelijk / overig	0,0
<b>Totaal</b>	<b>5,3</b>

Of en in welke omvang de vervangingsvraag daadwerkelijk een aanvullende ruimtevraag van bedrijven oplevert moet in de praktijk blijken. In de regionale programmeringsafspraken verdient deze component in de ruimtevraag bijzondere aandacht. Bovendien verdient de NIMBY-lijst uit 2012 een plek in de programmeringsafspraken. Gelet op de opgave die in 2012 gesignaleerd werd en uit een recente inventarisatie (deels) opnieuw is bevestigd, kan dit leiden tot een aanvullende vraag naar bedrijventerreinen in Noordoost-Brabant. Hoeveel concrete extra vraag is onbekend op dit moment.

### 3.5 Ruimtebehoefte regio West-Brabant

#### UITBREIDINGSVRAAG T/M 2030

##### Uitbreidingsvraag naar sector tot en met 2030

De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag in regio West-Brabant in de periode 2018 tot en met 2030 zich begeeft ligt tussen 195 en 400 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 15 – 31 hectare. De grootste ruimtevraag in regio West-Brabant komt voort uit de logistiek en de chemische industrie. De werkgelegenheid op het Zeehaventerrein Moerdijk is meegeteld als integraal onderdeel van de prognose. Immers, deze werkgelegenheid en de overslag zijn een wezenlijk onderdeel van de economie van West-Brabant. We weten echter dat werkgelegenheid een minder goede voorspeller is voor de ruimtevraag van zeehavengebonden activiteiten. Daarom voeren we verderop een prognose uit op basis van ruimteproductiviteit (en overslagcijfers).

Tabel 29: Uitbreidingsvraag 2018 tot en met 2030 naar sector in West-Brabant

Sector ▼	Scenario ►	Laag	Midden	Hoog
Bouw, handel en reparatie		-51	-16	-27
Consumentendiensten		10	16	24
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		-19	28	0
Industrie - Chemie		71	66	88
Industrie - HTSM		-26	-18	-8
Industrie - Overig		-11	12	5
Industrie - VGM		1	14	11
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling		9	14	21
Logistiek & groothandel		209	194	285
<b>Totaal</b>		<b>194</b>	<b>309</b>	<b>399</b>
<i>per jaar</i>		<i>14,9</i>	<i>23,8</i>	<i>30,7</i>

Wat opvalt is dat de sector logistiek/groothandel in het scenario Midden minder ruimtevraag kent dan in het scenario Laag. De oorzaak hiervan is de beperking van (het aanbod van) arbeid in dit scenario. Dit zorgt voor een remmend effect op de ruimtevraag in deze sectoren. Processen worden verondersteld meer arbeidsintensief te zijn in het lage en hoge scenario. In het midden-scenario is juist meer ruimte voor automatisering en robotisering. De impact hiervan is echter kleiner door de minder sterke groei in banen. Voor andere sectoren in de prognose pakt dit gunstiger uit, waardoor we een stijging in de totale ruimtevraag zien.

##### Uitbreidingsvraag in perspectief

Een ruimtevraag tussen 195 en 400 hectare tot en met 2030 betekent dat de voorraad (uitgegeven) bedrijventerrein in West-Brabant in de periode tot en met 2030 toeneemt van circa 5.060 hectare (netto) tot 5.250 hectare netto of 5.460 hectare netto, een toename van 5-10%. In bijlage B is opgenomen welke locaties tot de voorraad (uitgegeven en nog uitgeefbaar/plannen) behoren.

We plaatsen de prognose van de ruimtevraag in perspectief.

- De prognose ligt ten opzichte van de historische uitgifte (2012-2017) van 36 hectare per jaar op een lager niveau (15 – 31 hectare per jaar).
- In het perspectief van de vorige prognose (Bureau Buiten 2014) en rekening houdend met de periode 2018 tot en met 2030, is de prognose van een vergelijkbaar niveau (vorige prognose 25 hectare per jaar; bandbreedte nu: 15 – 31 hectare per jaar).
- Kwalitatief is met name de ruimtevraag vanuit de industrie, de chemie in het bijzonder, gestegen ten opzichte van de vorige prognose.
- In West-Brabant is de uitgifte aan logistiek (en groothandel) dominant geweest. Circa 70% van de uitgifte betrof dit segment. Met name Roosendaal, Moerdijk en Bergen op Zoom hebben hier van geprofiteerd. Grote nieuwe of groeiende bedrijven zijn onder andere Primark, Lidl en Forever21.

### Kwalitatieve verdeling van de ruimtevrage naar typen werkmilieus

De ruimtevrage naar bedrijventerreinen kent een diversiteit aan kwaliteiten. Het is onmogelijk om deze allemaal te voorspellen via het prognosemodel. In de uitgangspunten van de kwalitatieve raming van de ruimtevrage is zo goed mogelijk (op basis van meest actuele data) een overzicht gemaakt van de sectorale ontwikkeling van de diverse indicatoren die samen het prognosemodel vormen. Uit deze analyse kunnen we de vrage naar sectoren en segmenten ramen. We concluderen dat voor de regio West-Brabant met name de logistiek & groothandel (ruimtevrage 195-285 hectare) en chemische industrie (ruimtevrage 70 - 90 hectare) tot en met 2030 de belangrijkste ruimtevragers zijn.

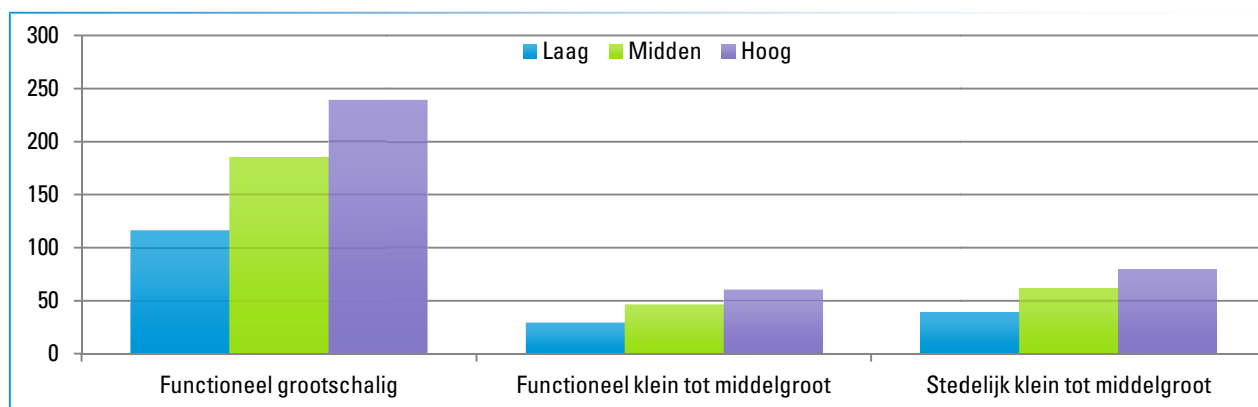
Indicatief verdelen we de ruimtevrage naar grootteklasse, milieucategorie en subregio.

**Tabel 30: Uitbreidingsvraag 2018 tot en met 2030 naar grootteklasse, milieucategorie en subregio in West-Brabant**

Ruimtevrage t/m 2030	Laag	Midden	Hoog
<b>Grootteklasse</b>			
< 0,5 hectare	16	90	92
0,5 – 5 hectare	51	95	125
> 5 hectare	127	124	181
<b>Milieucategorie</b>			
t/m categorie 2	39	62	80
categorie 3 en 4	136	216	279
categorie 5 en hoger	19	31	40
<b>Subregio</b>			
Breda e.o.	83	133	171
Land van Heusden en Altena	12	19	25
Westhoek	90	144	186
Zandgemeenten	8	13	17

Ook verdelen we de vrage naar type werkmilieu, op basis van de in hoofdstuk 2 onderscheiden categorieën.

**Figuur 17: Indicatieve kwalitatieve verdeling vrage West-Brabant (2018 t/m 2030) naar type werkmilieu en scenario**



### Specifieke raming voor zeehaventerrein op basis van ruimteproductiviteit

In deze behoefte-raming is gekozen om het zeehaventerrein in Moerdijk qua werkgelegenheid mee te nemen in de totale prognose voor West-Brabant. Immers, ook andere bedrijven in de regio profiteren van de ligging nabij de zeehaven. Moerdijk zorgt voor spin off in de regio en andersom. Dit betekent dat de groei en/of krimp van de regio niet los te zien is van de aanwezigheid van Moerdijk. De ontwikkeling van de economie in West-Brabant is onder andere hiervan afhankelijk. Gelet op het extensieve ruimtegebruik van Moerdijk hebben we de parameters locatietypevoorkeur en terreinquotiënt voor de prognose voor West-Brabant wel gecorrigeerd. Voor Moerdijk zelf maken we een specifieke raming op basis van

ruimteproductiviteit. Deze raming is dus additioneel ten opzichte van geraamde uitbreidingsvraag in de regio.

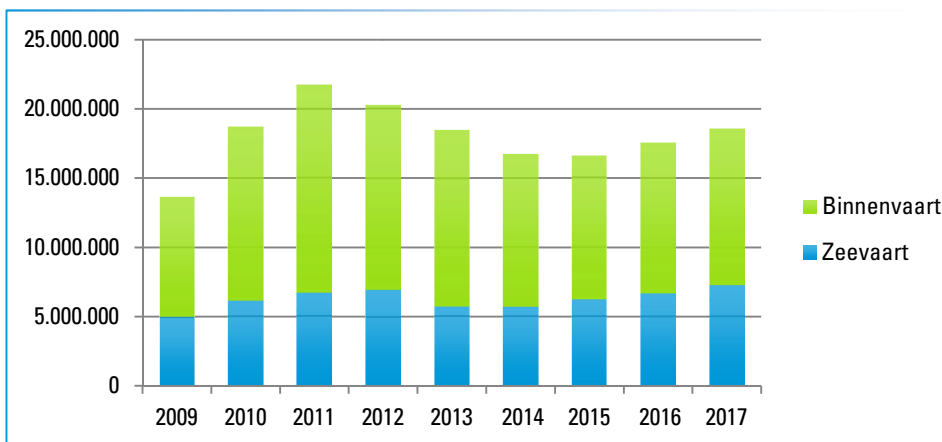
Daarbij gaat het om het kadegebonden gedeelte van Haven Moerdijk. Het gaat op dit gedeelte met name om grootschalige, ruimte-extensieve industriële en logistieke bedrijvigheid. Grote bedrijven in dit deelgebied zijn bijvoorbeeld Shell Nederland Chemie, Fabricom, Inter-Sprint Banden, A.T.M., GCA Nederland en Ardagh Glass Moerdijk. Onderstaande kaart toont de afbakening van dit gebied.

**Figuur 18: Afbakening kadegebonden zeehaventerrein Moerdijk**



Los van de spin off van de Zeehaven Moerdijk, kijken we specifiek naar de ontwikkeling en overslag in Moerdijk als voorspellende waarde voor de ruimtevrage naar specifiek zeehaventerrein. De overslag van zowel de zeevaart als de binnenvaart in de haven van Moerdijk is de afgelopen 8 jaar sterk gegroeid (+10%). Onderstaande figuur toont de overslag van binnen- en zeevaart tussen 2009 en 2017.

**Figuur 19: Overslag Port of Moerdijk, in tonnen**

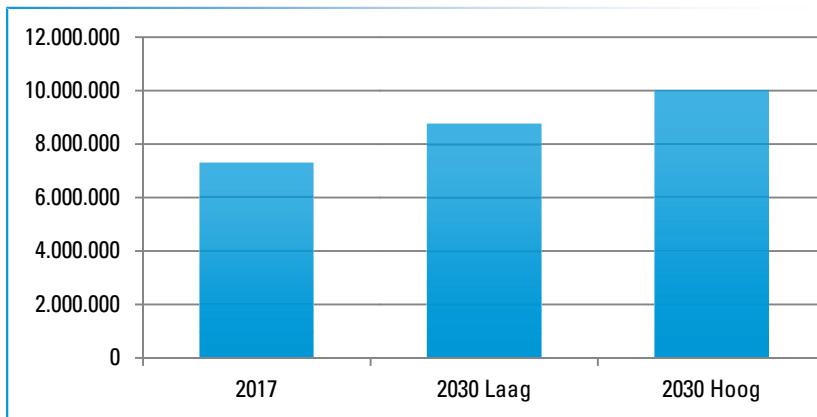


Bron: jaarverslagen Port of Moerdijk

De in 2014 vastgestelde Havenstrategie Moerdijk beschrijft de verwachting van de ontwikkeling van de haven. De Havenstrategie hanteert een prognose voor de ontwikkeling van de goederenstromen tot aan 2030. De verwachte ontwikkeling van de goederenoverslag varieert in deze prognose van een jaarlijkse toename tussen 1,3% tot 2,3% per jaar voor de periode tot en met 2030. Op basis hiervan is de verwachting

dat de overslag toeneemt van ruim 7,2 miljoen ton naar 8,7 miljoen ton (in het lage groeitempo) of ruim 10 miljoen ton (in het hoge groeitempo) op jaarbasis.

**Figuur 20: Prognose overslag zeehaven Port of Moerdijk in laag en hoog scenario**



Bron: Havenstrategie Moerdijk 2014, bewerking Stec Groep, 2018

Het huidige ruimtegebruik (de ruimteproductiviteit) in de haven is in beeld gebracht door na te gaan hoeveel netto oppervlakte kadegebonden terreinen nodig is om de huidige goederenstromen te accommoderen. In totaal is circa 900 hectare uitgegeven aan dergelijke bedrijven (1-1-2018). Met een zeevaart-overslag van ruim 7,2 miljoen ton betekent dit een ruimteproductiviteit is 8.100 ton per netto hectare. Omdat ook de intensiteit van het ruimtegebruik zal toenemen (we gaan uit van 3% per jaar), kunnen we een prognose maken van de behoefte op basis van de voorspelde groei in Moerdijk.

**Tabel 31: Ontwikkeling ruimtebehoefte (in netto ha) kadegebonden zeehaventerrein 2018 t/m 2030**

	2018 (overslag)	2030 (overslag)	2018 (ruimteproductiviteit)	2030 (ruimteproductiviteit)	Vraag 2030
Laag groeitempo overslag	7,3 mln. ton	8,7 mln. ton	8.100 ton per ha	12.500 ton per ha	+ 115 ha
Hoog groeitempo overslag	7,3 mln. ton	10 mln. ton	8.100 ton per ha	13.000 ton per ha	+ 200 ha

Op basis van de berekening van de ruimteproductiviteit verwachten we een behoefte van 115 tot 200 hectare. Een en ander is sterk afhankelijk van de doorontwikkeling van Moerdijk als hotspot voor de circulaire en biobased economy.

### Doorkijk naar 2040

De verwachting is dat de uitbreidingsvraag in de periode van 2018 t/m 2030 stijgt en deze stijging in de periode na 2030 langzaam afneemt. Aanleiding hiervoor is de afnemende geprognosticeerde groei in de verschillende scenario's.

Modelmatig uitgangspunt is dat de vraag in beide perioden 2018 t/m 2030 en 2031 t/m 2040 lineair stijgt/ontwikkelt. De indicaties van de ruimtevrage zijn gebaseerd op deze lineaire groei. In de praktijk zal de vraag zich in deze perioden echter over de conjunctuurgolven bewegen: sommige jaren meer dan verwacht, sommige jaren minder.

**Tabel 32: Uitbreidingsvraag 2031 tot en met 2040 in West-Brabant (in ha)**

	Laag	Midden	Hoog
Totaal 2031 t/m 2040	-78	-27	+38
Per jaar 2031 t/m 2040	-8	-13	+4



Te zien is dat de ruimtevraag in de periode na 2030 sterk afneemt in West-Brabant. Voor de meeste sectoren geldt dat er in de praktijk voldoende ruimte is om in de ruimtevraag te voorzien. We signaleren nog wel een ruimtevraag vanuit de sectoren logistiek en chemische industrie. Ook in deze doorkijk geldt dat de beperking in arbeid in het scenario Midden zorgt voor een lagere uitkomst dan in het scenario Laag. Gelet op de onzekerheid in de prognose op langere termijn moet deze doorkijk met enige terughoudendheid bezien worden.

## VERVANGINGSVRAAG

### Vervangingsvraag als gevolg van beleidsambities

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijke beleidsambities in West-Brabant om bedrijventerrein te transformeren of onttrekken aan de (bestaande) voorraad. Dit betekent dat er plannen worden gemaakt om bestaand, uitgegeven bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie (bv. wonen of een andere werkfunctie).

Op basis van de opgave van gemeenten is er een mogelijke extra vervangingsvraag in regio West-Brabant van circa 38 hectare te verwachten. We merken daarbij wel op dat de status van de plannen nog veelal onzeker is. Er is in veel gevallen nog geen overeenstemming met bedrijven over de uitvoering van de plannen; bijvoorbeeld een koopovereenkomst met gevestigde bedrijven.

Status / mate van zekerheid	Omvang in hectare
Overeenstemming bereikt of in uitvoering	0,0
Proces en overleg gaande, nog geen overeenstemming	6,0
Beleidsvoornemen gemeente, nog geen overleg met bedrijf	23,5
Onduidelijk / overig	8,0
<b>Totaal</b>	<b>37,5</b>

Of en in welke omvang de vervangingsvraag daadwerkelijk een aanvullende ruimtevraag van bedrijven oplevert moet in de praktijk blijken. In de regionale programmeringsafspraken verdient deze component in de ruimtevraag bijzondere aandacht.

## 3.6 Ruimtebehoefte regio Zuidoost-Brabant

### UITBREIDINGSVRAAG T/M 2030

#### Uitbreidingsvraag naar sector tot en met 2030

De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag in regio Zuidoost-Brabant in de periode 2018 tot en met 2030 zich begeeft ligt tussen 135 en 340 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 11 – 26 hectare. De grootste ruimtevraag in regio Zuidoost-Brabant komt voort uit de HTSM, voedingsmiddelenindustrie en logistieke sector.

Tabel 33: Uitbreidingsvraag 2018 tot en met 2030 naar sector in Zuidoost-Brabant

Sector ▼	Scenario ►	Laag	Midden	Hoog
Bouw, handel en reparatie		-63	-45	-41
Consumentendiensten		15	26	28
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		-21	6	10
Industrie - Chemie		-4	-4	-1
Industrie - HTSM		127	125	169
Industrie - Overig		-48	-40	-37
Industrie - VGM		54	62	65
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling		6	6	15
Logistiek & groothandel		72	70	132
<b>Totaal</b>		<b>137</b>	<b>206</b>	<b>339</b>
<i>per jaar</i>		<i>10,6</i>	<i>15,8</i>	<i>26,1</i>

Wat opvalt is dat de sectoren HTSM en logistiek/groothandel in het scenario Midden minder ruimtevrage kennen dan in het scenario Laag. De oorzaak hiervan is de beperking van (het aanbod van) arbeid in dit scenario. Dit zorgt voor een remmend effect op de ruimtevrage in deze sectoren. Processen worden verondersteld meer arbeidsintensief te zijn in het lage en hoge scenario. In het midden-scenario is juist meer ruimte voor automatisering en robotisering. De impact hiervan is echter kleiner door de minder sterke groei in banen. Voor andere sectoren in de prognose pakt dit gunstiger uit, waardoor we een stijging in de totale ruimtevrage zien.

### Uitbreidingsvraag in perspectief

Een ruimtevrage tussen 135 en 340 hectare tot en met 2030 betekent dat de voorraad (uitgegeven) bedrijventerrein in Zuidoost-Brabant in de periode tot en met 2030 toeneemt van circa 3.240 hectare (netto) tot 3.380 hectare netto of 3.580 hectare netto, een toename van 5-10%. In bijlage B is opgenomen welke locaties tot de voorraad (uitgegeven en nog uitteefbaar/plannen) behoren.

We plaatsen de prognose van de ruimtevrage in perspectief.

- De prognose ligt ten opzichte van de historische uitgifte (2012-2017) van 34 hectare per jaar op een lager niveau (11 – 26 hectare per jaar).
- In het perspectief van de vorige prognose (Bureau Buiten 2014) en rekening houdend met de periode 2018 tot en met 2030, dan is de bandbreedte van een vergelijkbaar niveau (vorige prognose 14 hectare per jaar; bandbreedte nu: 11 – 26 hectare per jaar).
- Kwalitatief is met name de ruimtevrage vanuit de industrie gestegen ten opzichte van de vorige prognose. Met name de sterke ontwikkeling van de industrie, maar ook de nauwkeurige analyse van de impact van trends en ontwikkelingen is hiervoor de belangrijkste oorzaak.
- In Zuidoost-Brabant is de uitgifte aan logistiek (en groothandel) dominant geweest. Circa 60% van de uitgifte betrof dit segment. Met name het Stedelijk Gebied Eindhoven en de Kempen (Bladel in het bijzonder) hebben hier van geprofiteerd. Grote nieuwe of groeiende bedrijven zijn onder andere DPD en Van der Heijden Transport en Logistiek. Verder valt de hoge uitgifte aan HTSM-bedrijven in deze regio op. In Zuidoost-Brabant is daarbij sprake van een sterke verbondenheid van de HTSM met de sector 'ICT, zakelijke en overige dienstverlening'. De groei van de HTSM-industrie zorgt ook voor een groei bij bijvoorbeeld *embedded software* bedrijven, R&D en engineering.

### Kwalitatieve verdeling van de ruimtevrage naar typen werkmilieus

De ruimtevrage naar bedrijventerreinen kent een diversiteit aan kwaliteiten. Het is onmogelijk om deze allemaal te voorspellen via het prognosemodel. In de uitgangspunten van de kwalitatieve raming van de ruimtevrage is zo goed mogelijk (op basis van meest actuele data) een overzicht gemaakt van de sectorale ontwikkeling van de diverse indicatoren die samen het prognosemodel vormen. Uit deze analyse kunnen we de vrage naar sectoren en segmenten ramen. We concluderen dat voor de regio Zuidoost-Brabant met name de HTSM-industrie (ruimtevrage 127-169 hectare) en logistiek (ruimtevrage 72-132 hectare) tot en met 2030 de belangrijkste ruimtevragers zijn.

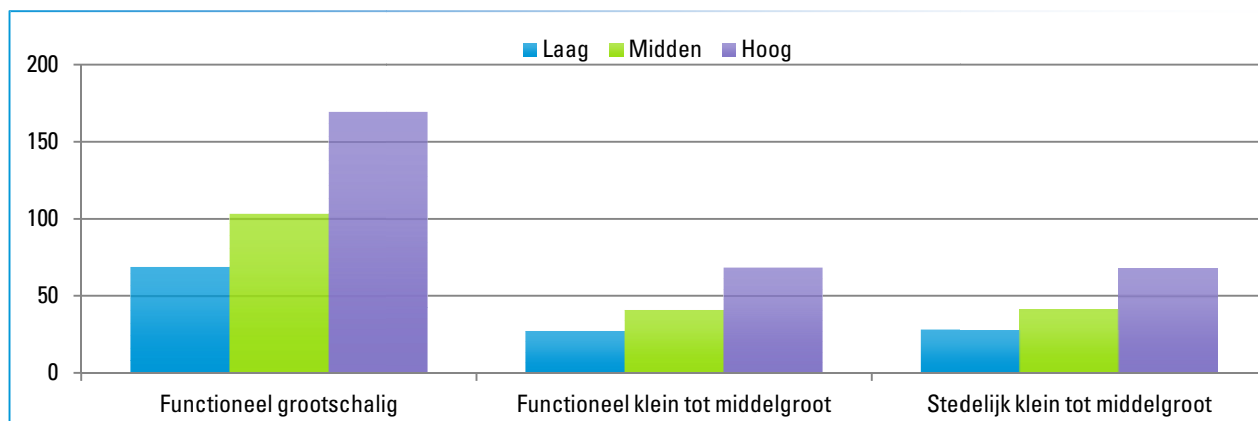
Indicatief verdelen we de ruimtevrage naar grootteklasse, milieucategorie en subregio.

**Tabel 34: Uitbreidingsvraag 2018 tot en met 2030 naar grootteklasse, milieucategorie en subregio in Zuidoost-Brabant**

Ruimte vraag t/m 2030	Laag	Midden	Hoog
<b>Grootteklasse</b>			
<0,5 hectare	27	70	111
0,5 – 5 hectare	57	81	130
> 5 hectare	53	55	98
<b>Milieucategorie</b>			
t/m categorie 2	27	41	68
categorie 3 en 4	96	144	237
categorie 5 en hoger	14	21	34
<b>Subregio</b>			
A2 Gemeenten	7	10	16
De Kempen	20	29	48
De Peel	19	29	48
Stedelijk Gebied Eindhoven	92	137	226

Ook verdelen we de vraag naar type werkmilieu, op basis van de in hoofdstuk 2 onderscheiden categorieën.

**Figuur 21: Indicatieve kwalitatieve verdeling vraag Zuidoost-Brabant (2018 t/m 2030) naar type werkmilieu en scenario**



### Doorkijk naar 2040

De verwachting is dat de uitbreidingsvraag in de periode van 2018 t/m 2030 stijgt en deze stijging in de periode na 2030 langzaam afneemt. Aanleiding hiervoor is de afnemende geprognosticeerde groei in de verschillende scenario's.

Modelmatig uitgangspunt is dat de vraag in beide perioden 2018 t/m 2030 en 2031 t/m 2040 lineair stijgt/ontwikkelt. De indicaties van de ruimte vraag zijn gebaseerd op deze lineaire groei. In de praktijk zal de vraag zich in deze perioden echter over de conjunctuurgolven bewegen: sommige jaren meer dan verwacht, sommige jaren minder.

**Tabel 35: Uitbreidingsvraag 2031 tot en met 2040 in Zuidoost-Brabant (in ha)**

	Laag	Midden	Hoog
Totaal 2031 t/m 2040	-112	-54	-1
Per jaar 2031 t/m 2040	-11	-5	0

Te zien is dat de ruimte vraag in de periode na 2030 afneemt in Zuidoost-Brabant. Voor de meeste sectoren geldt dat er in de praktijk voldoende ruimte is om in de ruimte vraag te voorzien. We signaleren nog wel een ruimte vraag vanuit de sectoren HTSM en voedingsmiddelenindustrie. Gelet op de onzekerheid in de prognose op langere termijn moet deze doorkijk met enige terughoudendheid bezien worden.

## VERVANGINGSVRAAG

### Vervangingsvraag als gevolg van beleidsambities

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijke beleidsambities in Zuidoost-Brabant om bedrijventerrein te transformeren of onttrekken aan de (bestaande) voorraad. Dit betekent dat er plannen worden gemaakt om bestaand, uitgegeven bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie (bv. wonen of een andere werkfunctie).

Op basis van de opgave van gemeenten is er een mogelijke extra vervangingsvraag in regio Zuidoost-Brabant van circa 21 hectare te verwachten. We merken daarbij wel op dat de status van de plannen nog veelal onzeker is. Er is in veel gevallen nog geen overeenstemming met bedrijven over de uitvoering van de plannen; bijvoorbeeld een koopovereenkomst met gevestigde bedrijven.

Status / mate van zekerheid	Omvang in hectare
Overeenstemming bereikt of in uitvoering	5,2
Proces en overleg gaande, nog geen overeenstemming	5,4
Beleidsvoornemen gemeente, nog geen overleg met bedrijf	0,0
Onduidelijk / overig	10,0
<b>Totaal</b>	<b>20,6</b>

Of en in welke omvang de vervangingsvraag daadwerkelijk een aanvullende ruimtevraag van bedrijven oplevert moet in de praktijk blijken. In de regionale programmeringsafspraken verdient deze component in de ruimtevraag bijzondere aandacht.

## 3.7 Gevoeligheidsanalyse

### Uitwerking in drie scenario's is onderdeel gevoeligheidsanalyse

De ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen is afhankelijk van de ontwikkeling van drie parameters (werkgelegenheid, locatievoordeur en terreinquotiënt) en deze componenten verschillen per regio en per sector. Er zijn dus veel variabelen die de uiteindelijke ruimtebehoefte voor de provincie bepalen. De ontwikkeling van elke parameter is met enige onzekerheid omgeven. Een gevoeligheidsanalyse van de uitkomsten is daarom van belang voor de interpretatie van de uitkomsten.

Een groot deel van de gevoeligheidsanalyse zit al verwerkt in de uitwerking van de uitkomsten in drie scenario's (Laag, Midden, Hoog). Het Laag- en Hoog-scenario geven in feite al antwoord op de vraag: wat als de werkgelegenheid minder hard of juist harder groeit? Het Laag-scenario is daarmee het meest voorzichtige scenario en het Hoog-scenario het maximale. In hoofdstuk 5 gaan we dieper in op hoe met deze scenario's om te gaan.

### Invloed parameters op uitkomst ruimtebehoefte

De drie parameters van het BLM-model zijn allemaal van invloed op de ruimtebehoefte. Om de invloed van de parameters in beeld te brengen, is voor elk van de drie gekeken wat de ruimtebehoefte is als de overige parameters gelijk blijven. We werken dit uit voor het Midden-scenario, voor de gehele provincie.

Als alleen de werkgelegenheid verandert, en de locatievoordeur en terreinquotiënt blijven gelijk aan het basisjaar, dan komt de ruimtevraag in het Midden-scenario uit op -104 hectare (een verschil van circa 1.015 hectare met de basisraming). Bij een verandering van alleen de locatievoordeur komt de ruimtevraag uit op +430 hectare (een verschil van circa 480 hectare met de basisraming). Wanneer alleen de terreinquotiënt verandert, is het verschil met de prognose het kleinst (+607 hectare, een verschil van 305 hectare met de basisraming).

Het verschil tussen de prognose en het scenario waarin alleen de werkgelegenheid verandert, is enorm. Daarmee wordt het belang van een goede inschatting van de locatievoordeur en de terreinquotiënt heel goed duidelijk. Vooral nu op middellange termijn een afname van werkgelegenheid in verschillende

sectoren en regio's wordt voorspeld, is het des te belangrijker om de ontwikkeling van met name het (gemiddelde) ruimtegebruik in beeld te brengen. Monitoring van deze data is cruciaal. De locatievoorkeur is hierbij al enkele jaren goed in te schatten. Bij het inschatten van de terreinquotiënt is in deze prognose een belangrijke stap gezet om een actueler beeld te geven van het daadwerkelijke ruimtegebruik van bedrijven. Van belang is om deze analyse op regelmatige tijdsperioden te herhalen om grip te blijven houden op ontwikkelingen en trends.

**Tabel 36: Impact drie parameters in de ruimtevrage (uitbreidingsvraag, periode 2018 t/m 2030)**

Scenario	Saldo ruimtevrage in hectare
<b>Prognose 2018 in Midden-scenario</b>	<b>+912</b>
Alleen werkgelegenheid verandert	-104
Alleen locatievoorkeur verandert	+430
Alleen terreinquotiënt verandert	+607

# 4 Confrontatie met aanbod: opgave

## 4.1 Beoordeling van het aanbod: werkwijze

### Planvoorraad naar planstatus

Voor de beoordeling van het aanbod aan bedrijventerreinen is het totale aanbod per regio bekeken. Het aanbod aan bedrijventerreinen staat geregistreerd in IBIS. Dit bestand is de basis voor de selectie van terreinen en leidend bij de indeling in type werkmilieu. De bestaande voorraad (netto uitgegeven kavels) is als gegeven beschouwd). Voor de nog uitgifbare hectares op bestaande bedrijventerreinen en nieuwe plannen maakt de provincie Noord-Brabant onderscheid naar de planstatus:

1. Ruimtelijke plannen met onherroepelijk bestemmingsplan.
2. Ruimtelijke plannen, vastgesteld in bestemmingsplan, maar nog niet onherroepelijk.
3. Extra te ontwikkelen plannen conform regionale afspraken.
4. Te ontwikkelen plannen bij concrete markt vraag (vraaggericht).
5. Overige plannen / strategische reserves.

Het totaal van deze categorieën is de planvoorraad. We hebben alle planvoorraad meegenomen waar nu of in de toekomst bedrijventerrein uitgifbaar is. Met andere woorden we presenteren zowel aanbod met direct uitgifbare kavels, als nog niet in bestemmingsplannen vastgelegde terreinen. Overigens merken we hierbij op dat nummers 1 en 2 juridisch gezien tot de harde planvoorraad behoren.

### Indeling in typen werkmilieus op basis van ruimtelijke criteria

Ook voor de indeling in typen werkmilieus is IBIS (per 1-1-2018) leidend geweest. De – door de gemeenten – ingevulde resultaten voor schaalniveau (regionaal of lokaal), opzet (kleinschalig, grootschalig of kleinschalig en grootschalig), functiemenging (ja/nee/gedeeltelijk) en type werklocaties (Z, B, C) zijn als uitgangspunt gehanteerd. Handmatig zijn hierbij enkele locaties verplaatst gelet op de aard van de bedrijvigheid (in relatie tot het in IBIS ingevulde). Op grote bedrijventerreinen in of aan de rand van de stad of woonkern is vaak sprake van een gedeelte van een bedrijventerrein dat ook gericht is op interactie / consumentenstromen. Denk bijvoorbeeld aan een auto- of meubelboulevard. Dergelijke terreinen zijn nu naar inzicht van Stec Groep als geheel ingedeeld. Bij de regionale programmering kan het wenselijk zijn om deze locaties nader in te delen/verdelen.

**Tabel 37: Vertaling van (ruimtelijke kenmerken van) bedrijventerreinen naar type werkmilieu**

Type werkmilieu	Schaalniveau	Opzet	Functiemenging	Werklocatietype
Functioneel Grootschalig	Regionaal	Grootschalig	Nee	
Functioneel Klein/Middelgroot	Lokaal	Kleinschalig	Nee/gedeeltelijk	
Stedelijk Klein/Middelgroot	Lokaal	Kleinschalig	Ja/gedeeltelijk	
Thematisch/campus	Regionaal	Grootschalig en kleinschalig	Ja/gedeeltelijk	Specifiek

### Beoordeling kwaliteit van terreinen

Van alle terreinen (waar nu en in de toekomst grond beschikbaar is) hebben we vervolgens (een basisset aan) relevante kwaliteitskenmerken geïnventariseerd. De beoordeling van het aanbod gebeurt op basis van het programma van eisen. Hierbij is ook IBIS – door de gemeenten ingevuld – leidend geweest.



Tabel 38: Kwaliteitskenmerken per type werkmilieu

	Weg	Bereikbaarheid			Kavelgrootte	Milieucategorie
		OV	Spoor	Water		
<b>Functioneel</b>						
Grootschalig	Snelweg N-weg	Pre	Pre	Pre	0,5-5ha	3
					>5 ha	4
						5/6
Klein/Middelgroot	Snelweg N-weg	Pre	Pre	Pre	<0,5 ha	3
					0,5-5ha	4
						5/6
<b>Stedelijk</b>						
Klein/Middelgroot	Snelweg N-weg Lokale weg	Ja	-	-	<0,5 ha	2
					0,5-5ha	3
<b>Thematisch/campus</b>						
Thematisch/campus	Snelweg N-weg Lokale weg	Ja	-	-	<0,5 ha	2
					0,5-5ha	3
						4

Per regio zoomen we in op het aanbod in relatie tot de ruimtebehoefte. Voor de toelichting op de beoordeling van de individuele locaties, zie bijlage B.

In onderstaande paragrafen confronteren we vraag en aanbod per regio kwantitatief en kwalitatief. Daarbij is de opbouw per paragraaf gelijk. Hierdoor kunnen dubbelingen in de tekst ontstaan. Het bundelen van deze teksten zorgt er echter voor dat de tekst niet zelfstandig leesbaar is.

## 4.2 Aanbod en confrontatie regio Midden-Brabant

### Kwantitatief: uitbreidingsvraag groter dan hard planaanbod; regio anticipeert hierop in regionale afspraken

Als we alle meters aan nog nieuw uitgeefbare, lege kavels optellen plus de hectares die al in harde bestemmingsplannen<sup>28</sup> vastliggen, dan beschikt Midden-Brabant nu over circa 99 hectare harde plancapaciteit. Bekeken tot en met 2030 is daarmee sprake van een kwantitatief tekort in de regio.

Daarnaast is er nog circa 319 hectare aan overige plancapaciteit in Midden-Brabant. Dit zijn terreinen waarvoor nog geen hard bestemmingsplan is, maar waarvoor soms wel concrete belangstelling is vanuit de markt of waarover de gemeenten in regionale afspraken overeenstemming over hebben bereikt. Ook betreft het soms locaties die de regio graag wil ontwikkelen om de economische ambities te realiseren.

In onderstaande tabel staat de kwantitatieve confrontatie.

Tabel 39: Vraag-aanbodconfrontatie Midden-Brabant

Regio	Uitbreidingsvraag 2018 – 2030	Plannen, met onherroepelijk bestemmingsplan	Plannen vastgesteld in bestemmingsplan (maar nog niet onherroepelijk)	Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvraag (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserves
Midden-Brabant	175–270 ha	91 ha	8 ha	105 ha	154 ha	60 ha

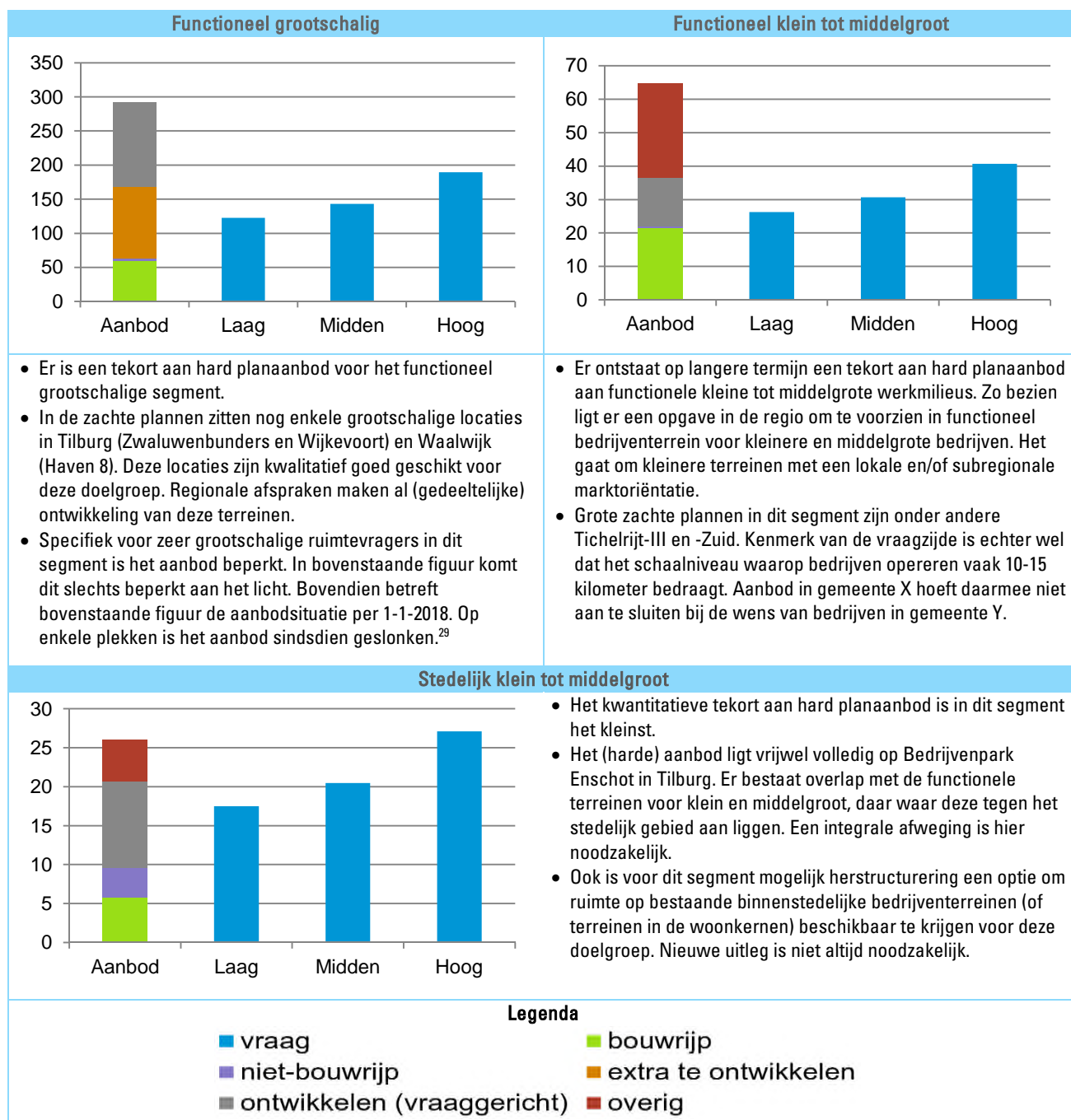
Bron: Stec Groep 2018 op basis van IBIS provincie Noord-Brabant (peildatum 1-1-2018)

<sup>28</sup> Waar gesproken wordt over harde plannen bedoelen we onherroepelijke of vastgestelde bestemmingsplannen, conform jurisprudentie.

### Kwalitatief tekort in alle typen werkmilieus in het harde aanbod

De kwalitatieve verdeling van de vraag moet gelezen worden als een indicatie. Er bestaat namelijk altijd (enige) overlap tussen locaties. Hectares zijn in de praktijk niet uitsluitend voor één, maar voor meerdere doelgroepen inzetbaar. En andersom geldt uiteraard hetzelfde: doelgroepen kunnen op verschillende hectares terecht. De cijfers zijn daarmee indicatief. Nadere inkleuring en afstemming over deze verdeling en confrontatie moet plaats vinden in de regionale programmering. Daarbij zal ook ruimte zijn voor beleidsambities en/of, indien gewenst, nog een andere/nadere verdeling van de vraag-aanbodconfrontatie naar segmenten (binnen de bandbreedte van de geprognosticeerde vraag).

**Figuur 22: Confrontatie vraag en aanbod naar segment in Midden-Brabant**



<sup>29</sup> Hierbij moeten we wel opmerken dat de vraagrading ook 1 januari 2018 als basis heeft. Ofwel: als de tot nu toe in 2018 uitgegeven hectares van het aanbod afgetrokken zouden worden, dan moet de vraagzijde daarop ook worden aangepast.

Er is in Midden-Brabant één bedrijventerrein met aanbod dat gekenmerkt kan worden als een thematisch cluster. Het gaat om bedrijventerrein Aeroparc (Haansberg) in Gilze en Rijen. Indicatief verwachten we dat circa 5% van de vraag (8-13 hectare) vraag betreft naar een thematisch cluster/campuslocatie. Zo bezien zijn vraag en aanbod in verhouding.

Gemeente	Bedrijventerrei n	Onherroepelijk	Vastgesteld, niet onherroepelijk	Extra te ontwikkelen	Te ontwikkelen (vraaggericht)	Overig
Gilze en Rijen	Aeroparc (Haansberg)	4,2	-	-	-	-

Bron: IBIS provincie Noord-Brabant (peildatum 1-1-2018)

In de bijlage B een overzicht van de indeling van bedrijventerreinen in typen werkmilieus en de eerste beoordeling op kwaliteitskenmerken.

### Welke opgave signaleren we voor Midden-Brabant?

#### Tekort aan (zeer) grootschalige kavels

In regio Midden-Brabant constateren we een tekort aan hard planaanbod om in de kwantitatieve vraag te voldoen. Dit tekort aan (hard) aanbod kan een belemmering vormen voor de groei, met name waar het gaat om (zeer) grootschalige logistiek. Kenmerk van deze sector is een zeer grootschalige ruimtevraag oplopend tot circa 30 hectare per transactie. De regio anticipeert hier in de bestaande programmeringsafspraken op in door snelheid te maken met de ontwikkeling van Haven 8, Wijkevoort en Zwaluwenbunders. Het in de regionale afspraken overeengekomen te ontwikkelen aanbod lijkt hiermee vooralsnog voldoende. Het logistieke vestigingsklimaat in Midden-Brabant heeft zich sterk ontwikkeld in de afgelopen jaren, onder andere door triple helix initiatieven/samenwerking. Met name voor contractlogistiek (o.a. ook Europees), e-commerce en nationale distributie hebben Tilburg en Waalwijk sterke papieren.

Als gevolg van de schaarste aan kavels ontstaat draagvlak voor herontwikkeling voor het grootschalige segment. Een voorbeeld hiervan in Midden-Brabant is het nieuwe distributiecentrum van Rhenus langs de A58 in Tilburg. Om de logistieke potentie waar te maken is het van belang dat de regio op lange termijn ook kan beschikken over voldoende gekwalificeerd personeel.

#### Daarnaast ook op microniveau mismatch vraag en aanbod

Uit de indicatieve confrontatie van vraag en aanbod blijkt daarnaast dat het aanbod voor zowel kleine als middelgrote bedrijven op zoek naar een functioneel of stedelijk milieu beperkt is. Herontwikkeling van bestaande (leegstaande en braakliggende) bedrijfskavels lijkt hier in elk geval een oplossing te kunnen bieden. Daar waar nodig is extra aanbod noodzakelijk. Van belang is om snel te kunnen handelen als er tekorten ontstaan op lokaal niveau. Onder andere in Hilvarenbeek signaleren we een knelpunt in het aanbod, terwijl een inventarisatie van de gemeente wel enige ruimtevraag laat zien. Het verkennen van een ruimtelijk instrumentarium ten aanzien van specifieke lokale ontwikkelingen lijkt hier een logisch vervolg, in de lijn met de bovenregionale afstemming/werkwijze die voor logistiek al is ingericht.

#### Voldoende aandacht voor de bestaande terreinen

Verder is de kwaliteit en courantheid van de bestaande voorraad een belangrijk aandachtspunt. De uitbreidingsvraag, die in deze prognose geraamd wordt, gaat feitelijk maar om een klein deel van de bedrijventerreinenvraag in Midden-Brabant. Zo'n 90% van de dynamiek vindt komende jaren gewoon plaats op de bestaande bedrijventerreinen. Denk aan bedrijven die investeren in hun pand, verhuizen, bijhuren/-kopen, ruimte afstoten, starters, scale-ups, et cetera. De prognose gaat er inherent vanuit dat deze bestaande voorraad over de gehele periode kwalitatief geschikt blijft voor (toekomstige) ruimtevragers. Met alle ontwikkelingen in de economie (circulair, robotisering, smart industry, etc.) en energie- en klimaatopgaven is dat geen vanzelfsprekendheid en zullen gemeenten in Midden-Brabant dus ook voldoende aandacht moeten hebben voor het verduurzamen en toekomstbestendig houden en maken van de bestaande voorraad. Gelet hierop is ook het borgen van ondersteunende instrumenten van belang.

### Samenhang in programmeringsafspraken met West-Brabant

Voor Midden-Brabant is er tot op zekere hoogte samenhang met regio West-Brabant waar het gaat om de programmering van bedrijventerreinen. Dit in het verlengde van het gezamenlijke (gehonoreerde) bod voor de Regiodeal. We zien dit nadrukkelijk terugkomen op de thema's logistiek en maintenance. Vraag vanuit de logistieke sector bijvoorbeeld oriënteert zich over regiogrenzen heen. Het wel of niet doorgaan van Logistiek Park Moerdijk kan een grote impact hebben op de vraag-aanbodsituatie in Midden-Brabant. Hierbij zijn in de afgelopen periode eerste stappen gezet voor bovenregionale afstemming, specifiek voor deze doelgroep. Ook binnen het cluster maintenance ligt een belangrijke opgave om samen op te trekken met West-Brabant, aangezien er ook duidelijke overlap zit in de bedrijven die actief zijn in deze regio's op dit vlak (zie ook de visie World Class Maintenance).

### 4.3 Aanbod en confrontatie regio Noordoost-Brabant

#### Kwantitatief: hard planaanbod overtreft uitbreidingsvraag

Als we alle meters aan nog nieuw uitgeefbare, lege kavels optellen plus de hectares die al in harde bestemmingsplannen vastliggen, dan beschikt Noordoost-Brabant nu over circa 308 hectare harde plancapaciteit. Bekeken tot en met 2030 is daarmee sprake van ruim voldoende aanbod in de regio. Deze kwantitatieve analyse is indicatief. Immers, niet alle hectares zijn geschikt om alle vraag naar bedrijventerrein (en specifieke kwaliteiten) te accommoderen.

Daarnaast is er nog circa 205 hectare aan overige plancapaciteit in Noordoost-Brabant. Dit zijn terreinen waarvoor nog geen hard bestemmingsplan is, maar waarvoor soms wel concrete belangstelling is vanuit de markt of waarover de gemeenten in regionale afspraken overeenstemming over hebben bereikt. Ook betreft het soms locaties die de regio's graag willen ontwikkelen om hun economische ambities en kansen te kunnen pakken.

In onderstaande tabel staat de kwantitatieve confrontatie.

Tabel 40: Vraag-aanbodconfrontatie Noordoost-Brabant

Regio	Uitbreidingsvraag 2018 – 2030	Plannen, met onherroepelijk bestemmingsplan	Plannen vastgesteld in bestemmingsplan (maar nog niet onherroepelijk)	Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvaart (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserves
Noordoost-Brabant	128 - 303 ha	281 ha	27 ha	72 ha	133 ha	-
Land van Cuijk	17 - 39 ha	95 ha	2 ha	4 ha	16 ha	-
Den Bosch / Oss / Meierijstad	111 - 264 ha	186 ha	25 ha	68 ha	118 ha	-

Bron: Stec Groep 2018 op basis van IBIS provincie Noord-Brabant (peildatum 1-1-2018)

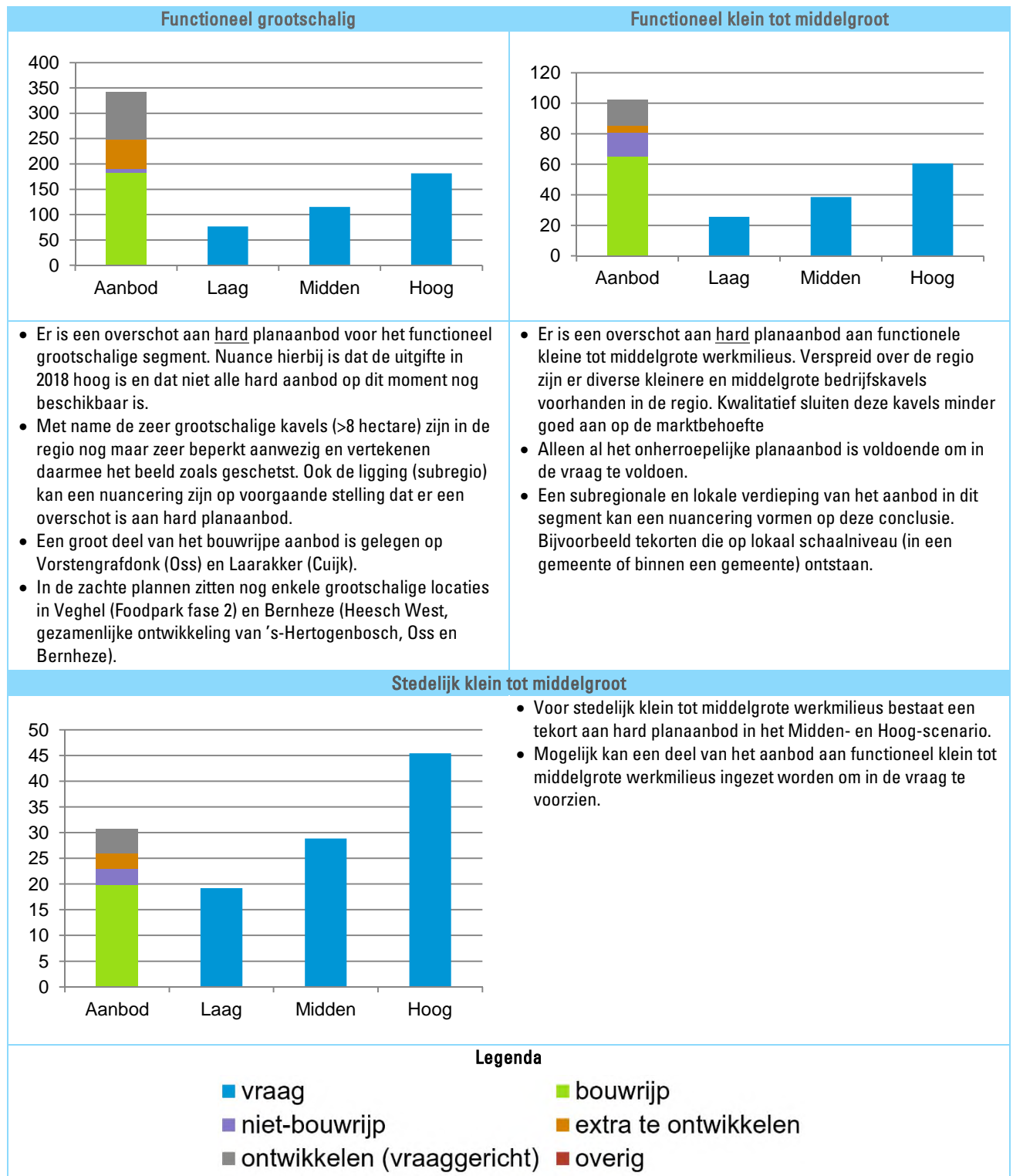
Ruim driekwart van het totale aanbod (hard en zacht) ligt in de regio Den Bosch, Oss, Meierijstad. In het harde planaanbod gaat het om een verdeling van 68% in de regio Den Bosch, Oss, Meierijstad en 32% in Land van Cuijk. In Land van Cuijk is het harde planaanbod groter dan de uitbreidingsvraag t/m 2030. In Den Bosch/Oss/Meierijstad liggen vraag en aanbod meer in evenwicht. Bovenstaande tabel geeft een beeld per 1-1-2018. Kanttekening is dat de uitgifte in de eerste helft van 2018 sterk is aangetrokken.

#### Kwalitatieve mismatch in typen werkmilieus

De kwalitatieve verdeling van de vraag moet gelezen worden als een indicatie. Er bestaat namelijk altijd (enige) overlap tussen locaties. Hectares zijn in de praktijk niet uitsluitend voor één, maar voor meerdere doelgroepen inzetbaar. En andersom geldt uiteraard hetzelfde: doelgroepen kunnen op verschillende hectares terecht. De cijfers zijn daarmee indicatief. Nadere inkleuring en afstemming over deze verdeling en confrontatie moet plaats vinden in de regionale programmering. Daarbij zal ook ruimte zijn voor

beleidsambities en/of, indien gewenst, nog een andere/nadere verdeling van de vraag-aanbodconfrontatie naar segmenten (binnen de bandbreedte van de geprognosticeerde vraag).

**Figuur 23: Confrontatie vraag en aanbod naar segment in Noordoost-Brabant**



Er zijn in Noordoost-Brabant twee bedrijventerreinen met aanbod dat gekenmerkt kan worden als een thematisch cluster. Het gaat om bedrijventerrein Sterckwijck/Healthcampus in Boxmeer (onderstaand alleen het zuidelijke deel van het terrein) en de ontwikkeling van GreenTech Park in Boxtel. Indicatief verwachten we dat circa 5% van de vraag (5-15 hectare) vraag betreft naar een thematisch cluster/campuslocatie.

Gemeente	Bedrijventerrein	Onherroepelijk	Vastgesteld, niet onherroepelijk	Extra te ontwikkelen	Te ontwikkelen (vraaggericht)	Overig
Boxmeer	Sterckwijck / Healthcampus	12,9	-	-	-	-
Boxtel	GreenTech Park			6,8		

Bron: IBIS provincie Noord-Brabant (peildatum 1-1-2018)

In de bijlage B een overzicht van de indeling van bedrijventerreinen in typen werkmilieus en de eerste beoordeling op kwaliteitskenmerken.

### Welke opgave signaleren we voor Noordoost-Brabant?

#### Tekort aan zeer grootschalige kavels in het harde planaanbod

In regio Noordoost-Brabant constateren we ruim voldoende hard planaanbod om in de kwantitatieve vraag te voldoen. Uit de verdeling naar regio blijkt dat het hard planaanbod in subregio Land van Cuijk een stuk groter is dan de vraag. In regio Den Bosch/Oss/Meierijstad liggen vraag en aanbod meer in evenwicht. Bovendien is – onder andere als gevolg van een hoge uitgifte in de eerste helft van 2018 – het harde aanbod van zeer grootschalige kavels (>8 hectare) beperkt. Onder andere Foodpark en Vorstengrafdonk hebben enkele grotere transacties geregistreerd. Binnen de bestaande regionale programmeringsafspraken wordt geanticipeerd op een mogelijk tekort door de ontwikkeling van een vervolgfase van Foodpark en Heesch West. In Land van Cuijk lijkt voldoende aanbod te liggen, ook voor grootschalige bedrijven.

Specifiek voor het Land van Cuijk geldt dat ook Nijmegen en de kop van Noord-Limburg horen bij het Daily Urban System. Deze regio werkt nu aan een verdiepingsslag om deze relaties beter te duiden. Historische pendel en bewegingen van bedrijven zijn indirect meegenomen in de analyses en uitgangspunten van deze prognoses. Indien de relaties sterker, danwel zwakker worden kan dit een impact hebben op de ruimtevraag in het Land van Cuijk. Voor het Land van Cuijk kan het daarom van belang zijn om op dit genoemde schaalniveau vraag en aanbod nader te onderzoeken.

#### Lokaal aanbod is (soms) een knelpunt

Een belangrijke opgave voor Noordoost-Brabant is het verbeteren van de kwalitatieve match. De regio strekt zich uit van Heusden tot Boxmeer. Gelet op de verhuisbereidheid van MKB-bedrijven (gemiddeld zo'n 6-8 km, maximaal 10-15 km), en dat er sprake is van veel verspreid aanbod, kunnen lokaal knelpunten ontstaan. Het is zaak om vraag en aanbod op microniveau (bijvoorbeeld door aanvullende bedrijvenconsultatie) goed in beeld te krijgen en hier goede afspraken over te maken in de regionale programmering. Immers, kwantitatief is er voldoende aanbod in Noordoost-Brabant. We signaleren in een aantal gemeenten in Noordoost-Brabant een beperkt aanbod voor lokale bedrijven, zoals Landerd, Boxtel en Boekel.

#### Voldoende aandacht voor de bestaande terreinen

Verder is de kwaliteit en courantheid van de bestaande voorraad een belangrijk aandachtspunt. De uitbreidingsvraag, die in deze prognose geraamd wordt, gaat feitelijk maar om een klein deel van de bedrijventerreinvraag in Noordoost-Brabant. Zo'n 90% van de dynamiek vindt komende jaren gewoon plaats op de bestaande bedrijventerreinen. Denk aan bedrijven die investeren in hun pand, verhuizen, bijhuren/-kopen, ruimte afstoten, starters, scale-ups, et cetera. De prognose gaat er inherent vanuit dat deze bestaande voorraad over de gehele periode kwalitatief geschikt blijft voor (toekomstige) ruimtevragers. Met alle ontwikkelingen in de economie (circulair, robotisering, smart industry, etc.) en



energie- en klimaatopgaven is dat geen vanzelfsprekendheid en zullen gemeenten in Noordoost-Brabant dus ook voldoende aandacht moeten hebben voor het verduurzamen en toekomstbestendig houden en maken van de bestaande voorraad. Gelet hierop is ook het borgen van ondersteunende instrumenten van belang.

#### 4.4 Aanbod en confrontatie regio West-Brabant

##### Kwantitatief: hard planaanbod groter dan uitbreidingsvraag

Als we alle meters aan nog nieuw uitgeefbare, lege kavels optellen plus de hectares die al in harde bestemmingsplannen vastliggen, dan beschikt West-Brabant nu over circa 514 hectare harde plancapaciteit (ruim 405 als we de Zeehaven Moerdijk niet meetellen). Bekeken tot en met 2030 is daarmee sprake van een overschot aan aanbod in de regio.

Daarnaast is er nog circa 533 hectare aan overige plancapaciteit in West-Brabant. Dit zijn terreinen waarvoor nog geen hard bestemmingsplan is, maar waarvoor soms wel concrete belangstelling is vanuit de markt of waarover de gemeenten in regionale afspraken overeenstemming over hebben bereikt. Ook betreft het soms locaties die de regio's graag willen ontwikkelen om hun economische ambities en kansen te kunnen pakken.

In dit aanbod zijn overigens meerdere thematische locaties verwerkt.

In onderstaande tabel staat de kwantitatieve confrontatie.

**Tabel 41: Vraag-aanbodconfrontatie West-Brabant**

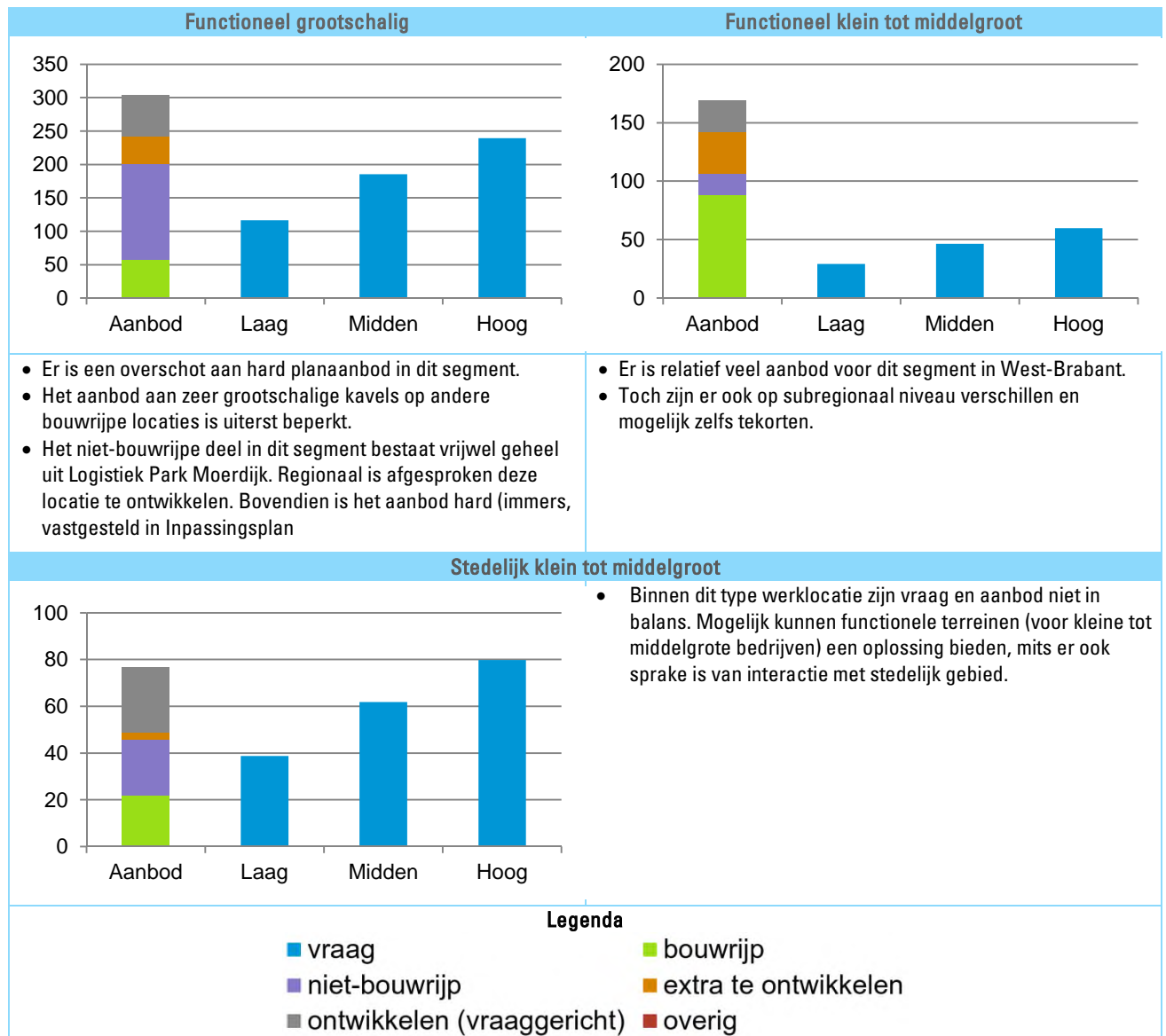
Regio	Uitbreidingsvraag 2018 – 2030	Plannen, met onherroepelijk bestemmingsplan	Plannen vastgesteld in bestemmingsplan (maar nog niet onherroepelijk)	Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvraag (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserves
West-Brabant	194 - 399 ha	219 ha	186 ha	101 ha	432 ha	-
Breda e.o.	83 - 171 ha	66 ha	34 ha	46 ha	142 ha	-
Land v. Heusden en Altena	12 - 25 ha	19 ha	-	-	23 ha	-
Westhoek	90 - 186 ha	122 ha	152 ha	35 ha	231 ha	-
Zandgemeenten	8 - 17 ha	12 ha	1 ha	20 ha	35 ha	-

Ruim driekwart van het harde planaanbod ligt in regio Westhoek (o.a. Roosendaal, Bergen op Zoom, Moerdijk). In dit aanbod tellen we ook AFC Nieuw Prinsenland en Logistiek Park Moerdijk mee, terreinen voor vestiging van bedrijven uit geheel (West-)Brabant (en daarbuiten). Met name in Breda en omgeving lijkt op termijn een (kwantitatief) tekort te ontstaan.

##### Kwalitatief zien we dat er knelpunten kunnen ontstaan in het grootschalige segment

De kwalitatieve verdeling van de vraag moet gelezen worden als een indicatie. Er bestaat namelijk altijd (enige) overlap tussen locaties. Hectares zijn in de praktijk niet uitsluitend voor één, maar voor meerdere doelgroepen inzetbaar. En andersom geldt uiteraard hetzelfde: doelgroepen kunnen op verschillende hectares terecht. De cijfers zijn daarmee indicatief. Nadere inkleuring en afstemming over deze verdeling en confrontatie moet plaats vinden in de regionale programmering. Daarbij zal ook ruimte zijn voor beleidsambities en/of, indien gewenst, nog een andere/nadere verdeling van de vraag-aanbodconfrontatie naar segmenten (binnen de bandbreedte van de geprognosticeerde vraag).

Figuur 24: Confrontatie vraag en aanbod naar segment in West-Brabant



Haven Moerdijk is niet meegenomen in bovenstaande figuren. Voor Haven Moerdijk geldt dat er een hard planaanbod is van 108 hectare en een vraag van 115 tot 200 hectare.

Er zijn in West-Brabant vijf bedrijventerreinen die getypeerd kunnen worden als thematisch cluster/special. Het gaat in totaal om 54 hectare hard planaanbod en 54 hectare zacht planaanbod. Indicatief verwachten we dat circa 5% van de vraag (8-20 hectare) vraag betreft naar een thematisch cluster/campuslocatie.

Gemeente	Bedrijventerrein	Onherroepelijk	Vastgesteld, niet onherroepelijk	Extra te ontwikkelen	Te ontwikkelen (vraaggericht)	Overig
Halderberge	Seppe Airparc	1,7 ha	1,6 ha	-	-	-
Steenbergen	AFC Nieuw-Prinsenland	45,3 ha	-	-	-	-
Woensdrecht	Aviolanda	4,6 ha	-	-	-	-
Woensdrecht	Reservering special (De Kooi 2A/B)	-	-	-	15 ha	-
Zundert	Business Centre Treeport	-	-	20 ha	19 ha	-

In de bijlage B een overzicht van de indeling van bedrijventerreinen in typen werkmilieus en de eerste beoordeling op kwaliteitskenmerken.

#### THOLEN

Gemeente Tholen neemt deel aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de regio West-Brabant. Dit vanwege o.a. de nauwe ruimtelijk-economische relatie tussen Tholen en West-Brabant, zeker na gereedkomen van de A4. Tholen maakt echter formeel geen onderdeel uit van de afspraken met de provincie Noord-Brabant, wel is de programmering van Tholen als addendum in het vorige afsprakenkader van West-Brabant opgenomen en bestuurlijk akkoord bevonden.

In maart 2016 heeft de provincie Zeeland het bedrijventerreinprogramma 2016-2025 van de gemeente Tholen zonder wijzigingen vastgesteld. Vraag en aanbod van bedrijventerreinen zijn in Tholen in evenwicht. De ontwikkeling van Welgelegen III voor grotere logistiek kan wel effecten hebben op de West-Brabantse bedrijventerreinenmarkt (vooral Westhoek), maar uit eigen marktonderzoek (Stec, 2016) voor deze uitbreiding blijken deze effecten minimaal. Het grootste deel van de behoefte aan deze locatie komt voort uit het eigen bedrijvenbestand in Tholen en omgeving.

#### Welke opgaven signaleren we voor West-Brabant?

##### Tekort aan zeer grootschalige kavels

In regio West-Brabant constateren we dat kwantitatief gezien er ruim voldoende aanbod is. Wel zien we dat in het grootschalige segment er mogelijk een mismatch kan ontstaan. Er is kwantitatief gezien genoeg aanbod voor het functioneel grootschalige segment en een tekort aan stedelijk grootschalige werkmilieus. Daarbij concluderen we dat het aanbod aan zeer grootschalige kavels voor logistiek beperkt is. Dit mogelijke tekort aan (hard) aanbod kan een belemmering vormen voor de groei, met name waar het gaat om grootschalige logistiek. Anderzijds ontstaat door het tekort aan aanbod nu ook draagvlak voor grotere herontwikkelingen, zoals in Breda (Veilingterrein) en Roosendaal (oude Philips-fabriek). De ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk anticipeert op het tekort aan grootschalige kavels op middellange termijn.

##### Samenhang in programmeringsafspraken met Midden-Brabant

Voor West-Brabant is er tot op zekere hoogte samenhang met regio Midden-Brabant waar het gaat om de programmering van bedrijventerreinen. Dit in het verlengde van het gezamenlijke (gehonoreerde) bod voor de Regiodeal. We zien dit nadrukkelijk terugkomen op de thema's logistiek en maintenance. Vraag vanuit de logistieke sector bijvoorbeeld oriënteert zich over regiogrenzen heen. Het wel of niet doorgaan van Logistiek Park Moerdijk kan een grote impact hebben op de te realiseren vraag in West-Brabant. Ook binnen het cluster maintenance ligt een belangrijke opgave om samen op te trekken met West-Brabant, aangezien er ook duidelijke overlap zit in de bedrijven die actief zijn in deze regio's op dit vlak (zie ook de visie World Class Maintenance).

##### Subregionaal en lokaal vormt het aanbod soms een knelpunt

Een belangrijke opgave voor West-Brabant is het verbeteren van de kwalitatieve match, in bijzonder ook geografisch. De regio is groot en bestaat – zeker voor de meer reguliere MKB vraag – uit meerdere afgebakende subregio's. Gelet op de verhuisbereidheid van MKB-bedrijven (maximaal 10-15 km), en dat er sprake is van veel verspreid aanbod, kunnen lokaal en subregionaal knelpunten in de beschikbaarheid van ruimte ontstaan. Met name in de regio Breda e.o. kan dit spelen, maar op lokaal niveau ook in de andere subregio's. Het is zaak om vraag en aanbod op microniveau (bijvoorbeeld door aanvullende bedrijvenconsultatie) goed in beeld te krijgen en hier goede afspraken over te maken in de regionale programmering. Immers, kwantitatief is er voldoende aanbod in West-Brabant.

##### Voldoende aandacht voor de bestaande terreinen

Verder is de kwaliteit en courantheid van de bestaande voorraad een belangrijk aandachtspunt. De uitbreidingsvraag, die in deze prognose geraamd wordt, gaat feitelijk maar om een klein deel van de

bedrijventerreinenvraag in West-Brabant. Zo'n 90% van de dynamiek vindt komende jaren gewoon plaats op de bestaande bedrijventerreinen. Denk aan bedrijven die investeren in hun pand, verhuizen, bijhuren/-kopen, ruimte afstoten, starters, scale-ups, et cetera. De prognose gaat er inherent vanuit dat deze bestaande voorraad over de gehele periode kwalitatief geschikt blijft voor (toekomstige) ruimtevragers. Met alle ontwikkelingen in de economie (circulair, robotisering, smart industry, etc.) en energie- en klimaatopgaven is dat geen vanzelfsprekendheid en zullen gemeenten in West-Brabant dus ook voldoende aandacht moeten hebben voor het verduurzamen en toekomstbestendig houden en maken van de bestaande voorraad. Gelet hierop is ook het borgen van ondersteunende instrumenten van belang.

#### 4.5 Aanbod en confrontatie regio Zuidoost-Brabant

##### Kwantitatief: hard planaanbod groter dan uitbreidingsvraag

Als we alle meters aan nog nieuw uitgeefbare, lege kavels optellen plus de hectares die al in harde bestemmingsplannen vastliggen, dan beschikt Zuidoost-Brabant nu over circa 359 hectare harde plancapaciteit. Bekeken tot en met 2030 is daarmee sprake van een kwantitatief overschot in de regio.

Daarnaast is er nog circa 355 hectare aan overige plancapaciteit in Zuidoost-Brabant. Dit zijn terreinen waarvoor nog geen hard bestemmingsplan is, maar waarvoor soms wel concrete belangstelling is vanuit de markt of waarover de gemeenten in regionale afspraken overeenstemming over hebben bereikt. Ook betreft het soms locaties die de regio's graag willen ontwikkelen om hun economische ambities en kansen te kunnen pakken.

In onderstaande tabel staat de kwantitatieve confrontatie.

Tabel 42: Vraag-aanbodconfrontatie Zuidoost-Brabant

Regio	Uitbreidingsvraag 2018 – 2030	Plannen, met onherroepelijk bestemmingsplan	Plannen vastgesteld in bestemmingsplan (maar nog niet onherroepelijk)	Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvrage (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserves
Zuidoost-Brabant	137–339 ha	245 ha	114 ha	90 ha	244 ha	11 ha
A2 Gemeenten	7 - 16 ha	11 ha	63 ha	12 ha	73 ha	11 ha
De Kempen	20 - 48 ha	50 ha	-	4 ha	14 ha	-
De Peel	19 - 48 ha	56 ha	-	1 ha	20 ha	-
Stedelijk Gebied Eindhoven	92 - 226 ha	128 ha	50 ha	73 ha	137 ha	-

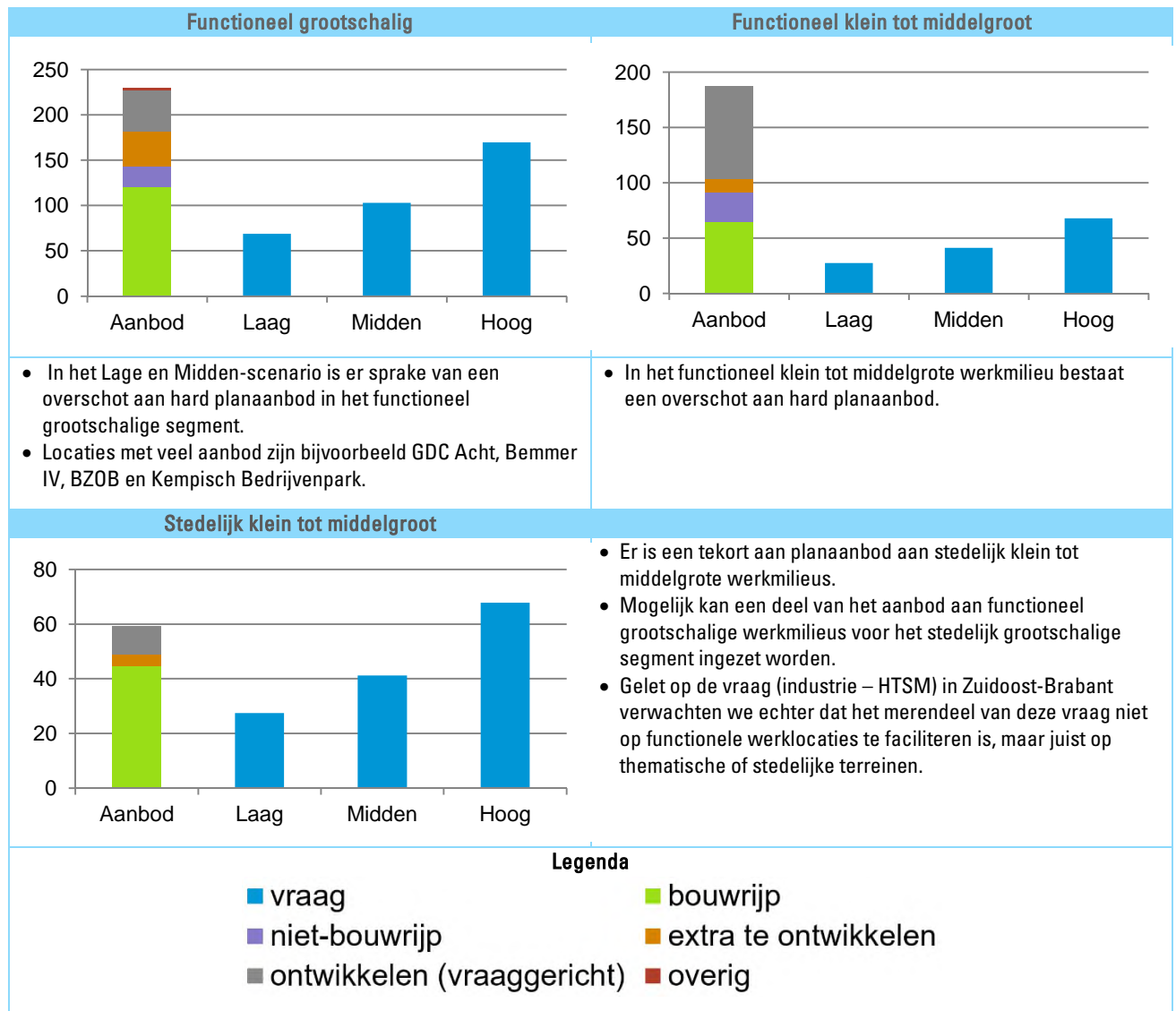
Bron: Stec Groep 2018 op basis van IBIS provincie Noord-Brabant (peildatum 1-1-2018)

In de kwantitatieve confrontatie van vraag en aanbod per subregio valt op dat in de A2 Gemeenten het hard planaanbod hoger is dan de vraag (74 ha aanbod t.o.v. maximaal 16 ha vraag). De mogelijke ontwikkeling van Metalot is hierin met 63 hectare debet aan. In De Kempen en De Peel is het harde planaanbod ook ruim voldoende (kwantitatief) om in de uitbreidingsvraag te voorzien. In het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn vraag en aanbod (kwantitatief) meer in evenwicht. Het harde planaanbod (178 ha) is voldoende om in de uitbreidingsvraag in het middenscenario te voorzien.

##### Kwalitatief zien we een mismatch in type werkmilieus

De kwalitatieve verdeling van de vraag moet gelezen worden als een indicatie. Er bestaat namelijk altijd (enige) overlap tussen locaties. Hectares zijn in de praktijk niet uitsluitend voor één, maar voor meerdere doelgroepen inzetbaar. En andersom geldt uiteraard hetzelfde: doelgroepen kunnen op verschillende hectares terecht. De cijfers zijn daarmee indicatief. Nadere inkleuring en afstemming over deze verdeling en confrontatie moet plaats vinden in de regionale programmering. Daarbij zal ook ruimte zijn voor beleidsambities en/of, indien gewenst, nog een andere/nadere verdeling van de vraag-aanbodconfrontatie naar segmenten (binnen de bandbreedte van de geprognosticeerde vraag).

Figuur 25: Confrontatie vraag en aanbod naar segment in Zuidoost-Brabant



Er zijn in Zuidoost-Brabant zeven bedrijventerreinen die getypeerd kunnen worden als thematisch cluster/special. Het gaat in totaal om 75 hectare hard planaanbod en 76 hectare zacht planaanbod.

Gemeente	Bedrijventerrein	Onherroepelijk	Vastgesteld, niet onherroepelijk	Extra te ontwikkelen	Te ontwikkelen (vraaggericht)	Overig
Best	Park Batadorp	-	-	5 ha	-	-
Cranendonck	Metalot	-	63 ha	-	-	-
Eindhoven	BIC	8,3 ha	-	18,3 ha	40 ha	-
Geldrop-Mierlo	Rielsepark	0,4 ha	-	-	-	-
Veldhoven	De Run 7000	3,5 ha	-	-	-	-
Veldhoven	Health Innovation Campus	-	-	-	8,3 ha	-
Waalre	HTCE Zuid	-	-	-	4,5 ha	-

In de bijlage B een overzicht van de indeling van bedrijventerreinen in typen werkmilieus en de eerste beoordeling op kwaliteitskenmerken.

## Welke opgave signaleren we voor Zuidoost-Brabant?

### High Tech industrie faciliteren is een belangrijke opgave

Een belangrijke opgave voor Zuidoost-Brabant is om de Brainportambities waar te maken. In deze prognose wordt een forse uitbreidingsvraag vanuit de HTSM-sector verwacht. Kenmerk van de sector is bovendien dat de groei heel snel komt. Zaak voor Zuidoost-Brabant is om deze vraag op de juiste vestigingslocaties te faciliteren. Uit de indicatieve confrontatie van vraag en aanbod blijkt dat er in Zuidoost-Brabant een tekort is aan de stedelijke werkmilieus en een overschot aan functionele werkmilieus. Daarmee lijkt sprake van een kwalitatieve mismatch. Ook de thematische locaties zijn beperkt voorhanden op dit moment.

Een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van de ambities binnen Brainport (en mogelijk de groei naar een hoog-scenario) is de beschikbaarheid van personeel. Veel werknemers bij HTSM-bedrijven zijn expats en worden wereldwijd gerekruteerd. Een belangrijke link ligt hier met het woon- en leefklimaat in het Stedelijk Gebied, maar ook daarbuiten.

### Subregionaal en lokaal soms knelpunten; De Kempen en Peel-West sterke samenhang met SGE

Een belangrijke opgave voor Zuidoost-Brabant is het verbeteren van de kwalitatieve match, in bijzonder ook geografisch. De regio is groot en bestaat – zeker voor de meer reguliere MKB vraag – uit meerdere afgebakende subregio's. Gelet op de verhuisbereidheid van MKB-bedrijven (maximaal 10-15 km), en dat er sprake is van veel verspreid aanbod, kunnen lokaal en subregionaal knelpunten in de beschikbaarheid van ruimte ontstaan.

Daarnaast wijzen we op de grote samenhang van de bedrijvigheid in regio's als De Kempen en De Peel (De Peel-West in het bijzonder) met de high-tech bedrijvigheid (OEM-ers, zoals DAF, Philips, VDL, ASML) in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Juist in deze subregio's zitten veel bedrijven die bijvoorbeeld als toeleverancier een rol spelen in het totale productieproces van deze grote maakindustrie bedrijven. De ontwikkeling, ook van de ruimtevraag, bij deze toeleveranciers hangt sterk samen met de ontwikkeling bij de OEM-ers. Sterker nog: juist in toenemende mate heeft de productiegroei bij deze OEM-ers zijn ruimtelijke weerslag bij de toeleveranciers. Daarom is het belangrijk om de vraag/aanbodssituatie van in het bijzonder de regio's De Kempen, De Peel-West en SGE ook in samenhang te bezien. Mede ook van 'als het regent in SGE, dan druppelt het daarbuiten'.

Het kan dan ook nuttig zijn om op subregionaal en/of lokaal niveau vraag en aanbod, bijvoorbeeld door aanvullende bedrijvenconsultatie, nader in beeld te brengen en hier goede afspraken over te maken in de regionale programmering. Immers, kwantitatief is er voldoende aanbod in Zuidoost-Brabant.

### En heb voldoende aandacht voor de bestaande terreinen

Verder is de kwaliteit en courantheid van de bestaande voorraad een belangrijk aandachtspunt. De uitbreidingsvraag, die in deze prognose geraamd wordt, gaat feitelijk maar om een klein deel van de bedrijventerreinvraag in Zuidoost-Brabant. Zo'n 90% van de dynamiek vindt komende jaren gewoon plaats op de bestaande bedrijventerreinen. Denk aan bedrijven die investeren in hun pand, verhuizen, bijhuren/-kopen, ruimte afstoten, starters, scale-ups, et cetera. De prognose gaat er inherent vanuit dat deze bestaande voorraad over de gehele periode kwalitatief geschikt blijft voor (toekomstige) ruimtevragers. Met alle ontwikkelingen in de economie (circulair, robotisering, smart industry, etc.) en energie- en klimaatopgaven is dat geen vanzelfsprekendheid en zullen gemeenten in Zuidoost-Brabant dus ook voldoende aandacht moeten hebben voor het verduurzamen en toekomstbestendig houden en maken van de bestaande voorraad. Gelet hierop is ook het borgen van ondersteunende instrumenten van belang.



#### 4.6 Succesvoorwaarden: infrastructuur, arbeidsaanbod, huisvesting arbeidsmigranten, 'next economy'

Een zeer groot deel van de verwachte uitbreidingsvraag komt vanuit de logistiek en de industrie. Het gaat daarbij, zeker in de logistiek, regelmatig om (zeer) grote ruimtevragers. De beschikbare ruimte voor deze ruimtevragers is de laatste jaren afgenomen en in sommige (sub)regio's krap. Met oog op de verdergaande schaalvergroting, in ieder geval nog op korte tot middellange termijn, is het belangrijk om deze locaties ook echt aan te kunnen bieden om deze vraag te kunnen faciliteren. We zien in de regio's de discussie toenemen over of dit wenselijk is (duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, toegevoegde waarde, etc.).

Belangrijk is te constateren dat een belangrijk deel van de groei uit de logistiek en industrie gewoon komt van bestaande bedrijven die uitbreiden en/of willen vernieuwen. Vaak zijn dit bedrijven die sterke roots hebben in de regionale economie en dus van toegevoegde waarde zijn. Daarnaast is er een categorie van meer 'footloose' bedrijven (van buiten) die belangstelling hebben voor vestiging. Het kan zinvol zijn om dit in de regionale afspraken goed af te pellen en met elkaar de discussie aan te gaan over welke ruimtevraag de regio wil faciliteren. We verwachten hierbij overigens niet dat logistieke bedrijven grootschalig andere locatie-eisen gaan krijgen in de komende periode. Hoewel de beschikbaarheid van arbeid van groter belang wordt, inclusief stedelijke distributie, verwachten we niet dat grootschalige opslag (warehousing) op andere plekken dan nu plaats zal vinden. Trend hierbij is *shared warehousing*, waarbij meerdere klanten in een distributiecentrum worden geconcentreerd. De ruimtevraag van deze individuele klanten is vaak kleiner dan 15.000 m<sup>2</sup>, echter de totale ruimtevraag van meerdere klanten (en of de logistiek dienstverlener) loopt op tot 5 – 15 hectare.

Bij deze keuzes spelen de eigen (economische) beleidsambities, maar ook aspecten als bereikbaarheid, fysieke ruimtelijke mogelijkheden, arbeidsaanbod en huisvestingsvraagstukken rondom arbeidsmigranten een rol. Deze aspecten vormen namelijk in toenemende mate een knelpunt om de (grootschalige) ruimtevraag vanuit logistiek en industrie te bedienen. Bij een verdere groei van deze sectoren zullen bijvoorbeeld investeringen in het wegennet van de Brabantse regio's moeten plaatsvinden en in het bijzonder ook in duurzame alternatieven en vervoerswijzen, zoals vervoer over water, zero-emission vehicles, truck platooning, elektrische laadpalen en voldoende energiec capaciteit op bedrijventerreinen, et cetera. Verder moet de huisvesting van arbeidsmigranten goed geregeld worden, waaronder voldoende en goede locaties hiervoor. Immers, de inzet van deze arbeidspool zal hoe dan ook nodig zijn om de groei in vooral de logistiek te kunnen realiseren. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld op in ontwikkeling zijnde c.q. nieuwe logistieke terreinen extra ruimte te reserveren voor deze huisvesting. Voor de high tech maakindustrie gaat het vooral om het bieden van voldoende huisvesting en een zo'n aantrekkelijk mogelijk woon-, werk- en leefklimaat om voldoende expats te kunnen aantrekken.

Het is in ieder geval goed om ervan bewust te zijn dat het uitsluiten van bepaalde logistieke en/of industriële bedrijven of het niet goed op orde hebben van bovengenoemde succesvoorwaarden flinke impact kunnen hebben op de vraag/aanbodconfrontatie en programmering. Immers, deze sectoren zijn goed voor tot wel zo'n 80% van de uitbreidingsvraag,

Bestaande bedrijventerreinen bieden tenslotte veel kansen op het gebied van energietransitie en duurzaamheid. Door het relatief grote energieverbruik en de flinke dakoppervlaktes voor bijvoorbeeld zonnepanelen is er in potentie een groot besparings- en verduurzamingspotentieel. Dit is een mooi aangrijpingspunt met bedrijven te werken aan de toekomstige kwaliteit en duurzaamheid van de terreinen. Veel ondernemers willen daarbij wel, maar zijn nog terughoudend door gebrek aan kennis, tijd en de soms nog te lange terugverdientermijnen. Gemeenten kunnen (samen met de provincie) bijvoorbeeld helpen door voorlichting, subsidies en fondsvorming en investeringen in collectieve voorzieningen. Hierbij ligt er overduidelijk ook een opgave om bestaande bedrijventerreinen Next Economy-proof te houden.

# PROGNOSE RUIMTEBEHOEFTE KANTOREN

# 5 Foto en trends kantoren

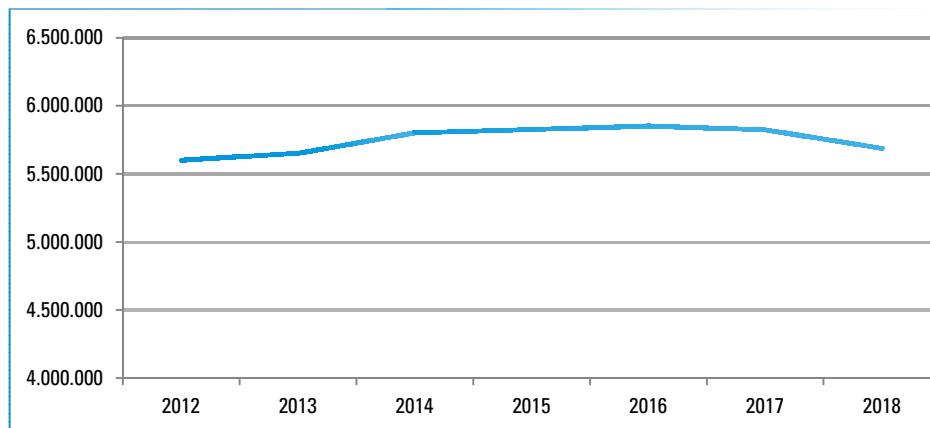
In bijlage D treft u een overzicht aan van definities en kernbegrippen dat behulpzaam kan zijn bij het lezen van onderstaande analyse.

## 5.1 Marktanalyse kantorenmarkt Noord-Brabant en regio's

### Ontwikkeling van kantorenvorraad laat lichte daling zien

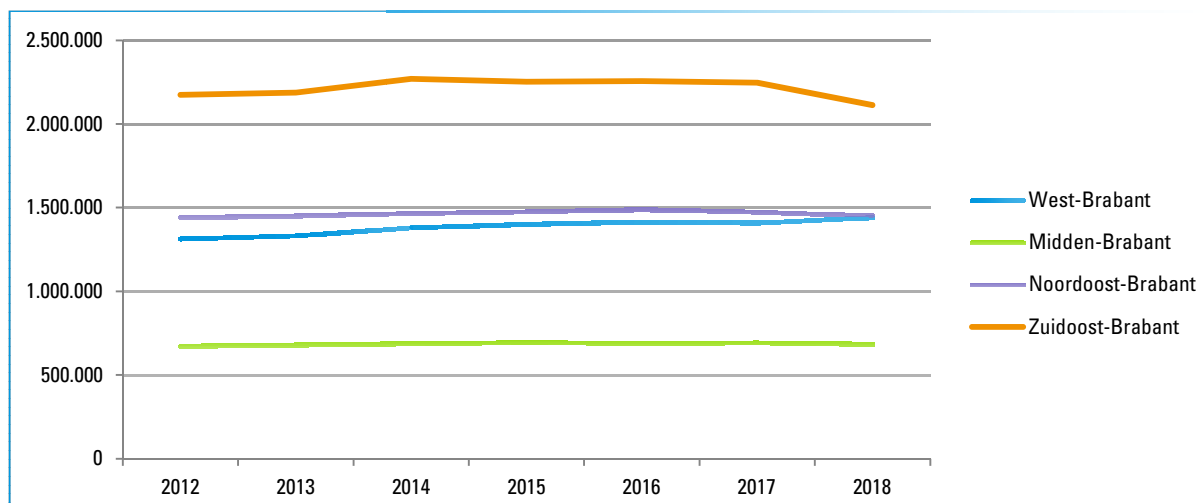
Na jaren van groei laat de kantorenvorraad in de provincie Noord-Brabant vanaf 2016 een voorzichtige daling zien. Er wordt meer kantooruimte onttrokken dan dat er nieuw wordt opgeleverd. De totale omvang van de kantorenvorraad was in 2016 zo'n 5,9 miljoen m<sup>2</sup> vvo en is afgenomen naar zo'n 5,7 miljoen m<sup>2</sup> vvo in 2018. Daarmee neemt de voorraad in Noord-Brabant vanaf 2016 gemiddeld iets sneller af (-1,4% per jaar) dan de totale Nederlandse kantorenvorraad (-0,9% per jaar) in dezelfde periode.

Figuur 26: Ontwikkeling kantorenvorraad Provincie Noord-Brabant, periode 2012-2018 (in m<sup>2</sup> vvo)



Bron: BAK, 2018; Cushman & Wakefield, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Figuur 27: Ontwikkeling kantorenvorraad naar regio, periode 2012-2018 (in m<sup>2</sup> vvo)



Bron: BAK, 2018; Cushman & Wakefield, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018.

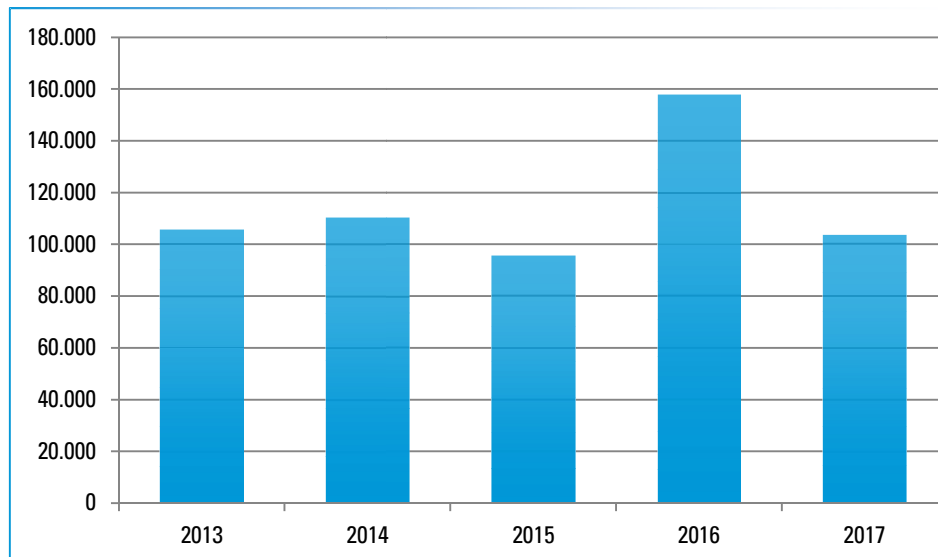
Het grootste deel van de voorraad staat in de regio Zuidoost-Brabant. Circa 40% van de Brabantse kantoren staat in deze regio. Binnen de totale voorraad van kantoorruimte in deze regio heeft de gemeente Eindhoven verreweg het grootste aandeel (circa 65%). De regio Midden-Brabant kent met slechts 10% een beperkt aandeel binnen de totale voorraad in de provincie.

De B4 (Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Breda en Tilburg) hebben een totaal aandeel van circa 65% van de totale provinciale kantorenvoorraad. Inclusief de M10 gaat het om een aandeel van circa 85% van de totale kantorenvoorraad.

### Opname van kantoorruimte laatste jaren stabiel

We zien dat de opname / het transactievolume van kantoorruimte in de provincie Noord-Brabant de laatste jaren redelijk stabiel is. Het opnameniveau van kantoorruimte lag gemiddeld jaarlijks op circa 115.000 m<sup>2</sup> vvo. Het jaar 2016 was, met bijna 160.000 m<sup>2</sup> vvo een uitschieter.

**Figuur 28: Opname kantoren Provincie Noord-Brabant, periode 2013-2017 (in m<sup>2</sup> vvo)**



Bron: Cushman & Wakefield, 2018; Vastgoedjournaal Transactiedatabase, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Met bijna 50% van de totale opname in de provincie heeft de regio Zuidoost-Brabant het grootste aandeel. Grote transacties in de regio Zuidoost-Brabant waren bijvoorbeeld Fontys (24.000 m<sup>2</sup> vvo, 2016), de Belastingdienst (20.000 m<sup>2</sup> vvo, 2017) en Ernst & Young (5.000 m<sup>2</sup> vvo, 2017). De regio's West- en Noordoost-Brabant hebben aandeel binnen de totale provinciale opname van circa 20%. Regio Midden-Brabant heeft een aandeel van iets minder dan 10%, in lijn met het aandeel binnen de totale voorraad.

**Tabel 43: Opname van kantoorruimte naar regio, periode 2013-2017**

Regio	Aandeel in opname provincie	Gemiddelde opname per jaar (m <sup>2</sup> vvo)
West-Brabant	21%	23.500
Midden-Brabant	9%	10.300
Noordoost-Brabant	21%	28.200
Zuidoost-Brabant	46%	52.500

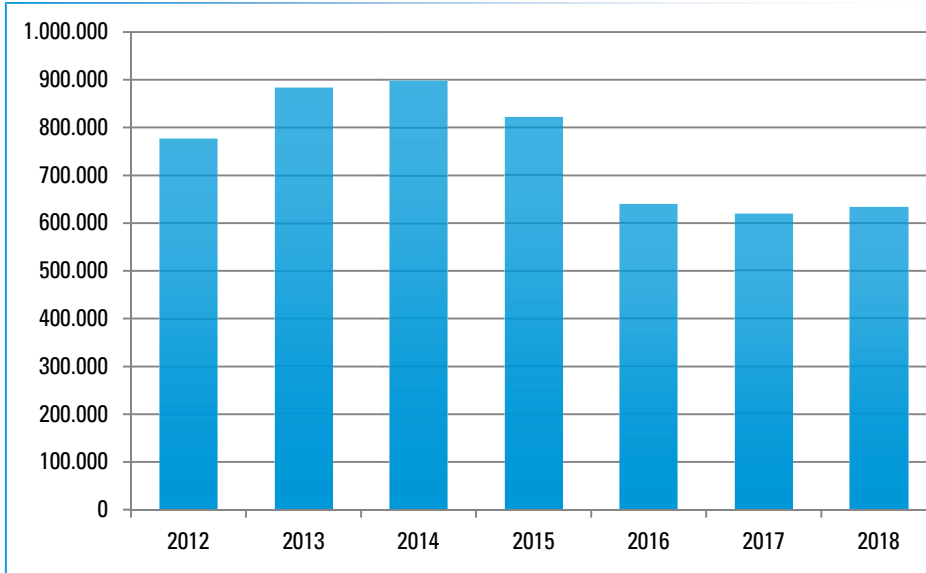
Bron: Cushman & Wakefield, 2018; Vastgoedjournaal Transactiedatabase, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018.

### Aanbod van kantoorruimte

Sinds 2014 neemt het aanbod van kantoorruimte in de provincie af. In 2018 wordt nog circa 635.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte aangeboden. De afname van de totale voorraad en de toename van de voorraad in gebruik vertaalt zich in een lagere leegstand (en aanbod). Het leegstandspercentage daalde vanaf 2014 naar circa

11% in 2018. Daarmee ligt het leegstandspercentage op de kantorenmarkt in de provincie ook in 2018 nog steeds ver boven de gewenste frictieleegstand van 5%.

**Figuur 29: Aanbod kantoorruimte provincie Noord-Brabant, periode 2012-2018 (in m<sup>2</sup> vvo)**



Bron: BAK, 2018; Cushman & Wakefield, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Regio Zuidoost-Brabant kent het hoogste aandeel aanbod van kantoorruimte binnen de provincie. Circa 45% van het aanbod in de provincie staat in de regio Zuidoost-Brabant. In verhouding tot de voorraad kantoorruimte heeft de regio Noordoost-Brabant relatief weinig aanbod.

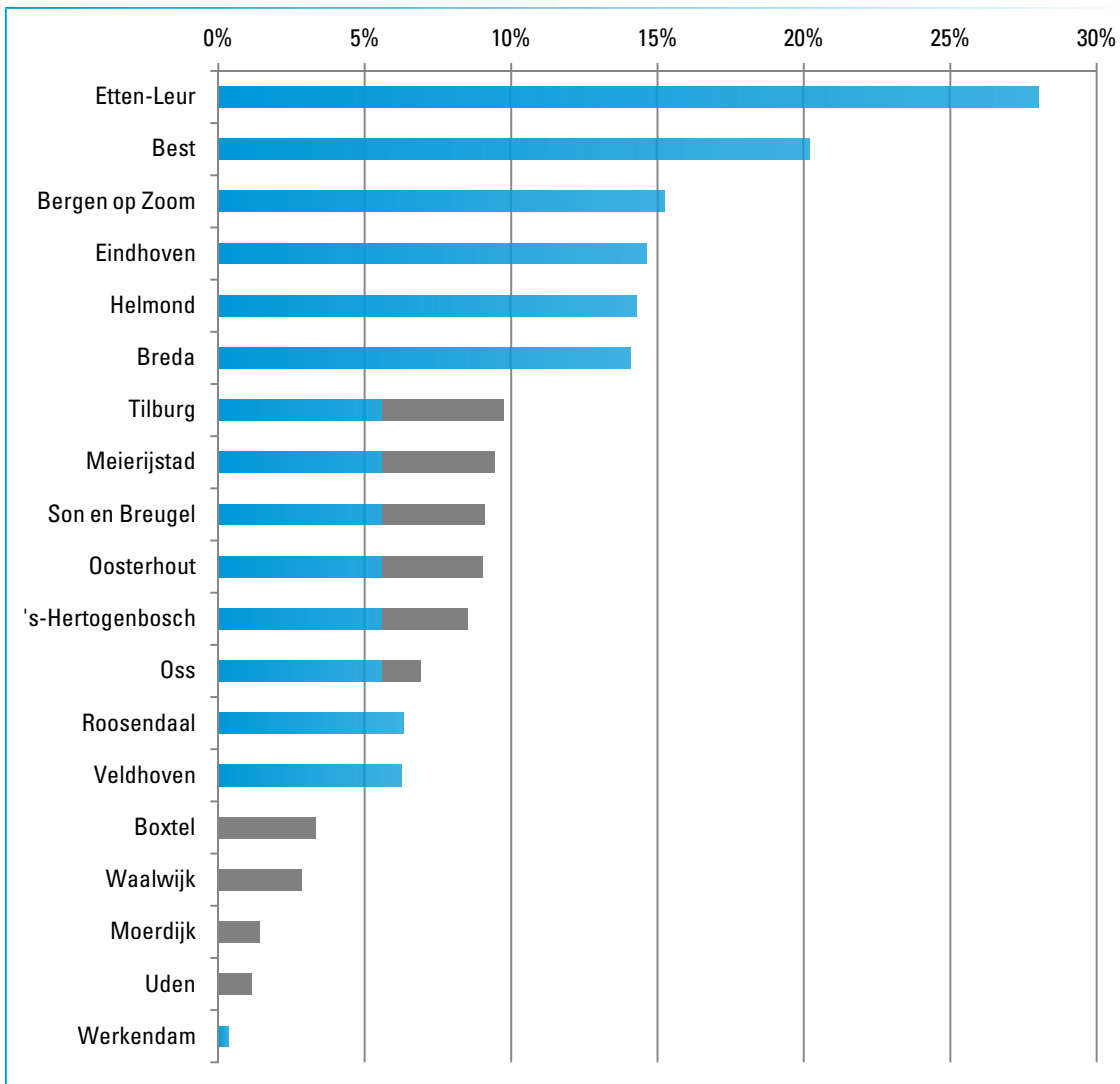
**Tabel 44: Aanbod van kantoorruimte naar regio**

Regio	Totale voorraad	Waarvan aanbod	Aandeel in aanbod	Aanbod-voorraadratio
West-Brabant	1.441.000	166.075	26%	12%
Midden-Brabant	684.000	58.440	9%	9%
Noordoost-Brabant	1.451.415	114.330	18%	8%
Zuidoost-Brabant	2.112.512	294.985	47%	14%
<b>Provincie Noord-Brabant</b>	<b>5.688.927</b>	<b>633.830</b>	<b>100%</b>	<b>14%</b>

Bron: Funda in Business, 2018; BAK, 2018; Cushman & Wakefield, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018.

In onderstaande figuur hebben we een overzicht gemaakt van de aanbod-voorraad ratio per gemeente in Noord-Brabant voor gemeenten met een kantorenvoorraad van 50.000 m<sup>2</sup> vvo en meer. Van de B4 heeft Eindhoven het hoogste leegstandspercentage (15%). De gemeente 's-Hertogenbosch kent met iets minder dan 9% van de B4 het laagste leegstandspercentage.

Figuur 30: aanbod-voorraad ratio per gemeente (kantorenvoorraad >50.000 m<sup>2</sup> vvo) in Noord-Brabant



Bron: Cushman&Wakefield, 2018; Funda in Business, 2018, BAK, 2018; BAG, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018.

#### BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

- De kantorenmarkt van de provincie Noord-Brabant laat vanaf 2014 een herstel zien. De opname van kantoorruimte neemt toe en het aanbod/leegstand neemt af. Bij de afname van het aanbod speelt onder andere het aantal onttrekkingen een belangrijke rol.
- Hoewel het herstel van de kantorenmarkt is ingezet, is de leegstand van kantoorruimte in de provincie nog steeds bovengemiddeld (11%) en ligt daarmee nog boven het gewenste frictieniveau van 5%.
- De markt is sterk tweekoppig: herstel van de kantorenmarkt vindt vooral plaats in de grotere kantoorsteden. De B4 gemeenten domineren in onttrekkingen, opleveringen en opname, maar ook in de afname van de leegstand (absoluut en relatief). In de overige kantoorgemeenten gaat het herstel minder snel en is het leegstandspercentage van kantoorruimte soms zelfs (iets) toegenomen.



## 5.2 Trends op kantorenmarkt

### De doorontwikkeling van het Nieuwe Werken

De doorontwikkeling van het Nieuwe Werken, en daarmee de opkomst van co-working spaces en serviced offices, zorgt voor de ontwikkeling van nieuwe kantoorconcepten, zowel in bestaande bouw als nieuwbouw. Vooral hippe locaties met veel identiteit lenen zich goed voor de ontwikkeling van het Nieuwe Werken. Ontwikkeling in het Nieuwe Werken biedt kans op het behoud en de groei van kenniswerkers, door verdere versterking van het woonklimaat. Aan de andere kant kan het meer kantoor leegstand veroorzaken door hogere en ander eisen aan gebouwen en locaties, vooral op monofunctionele locaties en traditionele snelwegmilieus.

**Impact op vraagraming:** afname van de kantoorquotiënt heeft directe invloed op uitbreidingsvraag naar kantoorruimte. Dit hebben we meegenomen in scenario laag. Ook hebben we nieuwe concepten zoals mix-use locaties meegenomen in de kantorenraming, als onderdeel van de totale kantorenvorraad.

### Opkomst van flexkantoren en business centers met flexibele verhuur van kleinschalige units

Dit soort concepten zijn een goed voorbeeld van vervanging van kantoorruimte. Flexconcepten of business centers geven een invulling aan leegstaande, bestaande kantoorpanden of delen van panden. In een kantorenmarkt waarbij de groei van het aantal kantoorbanen op termijn langzaam lijkt af te nemen, bieden dit type concepten ruimte aan gebruikers die normaliter mogelijk niet kantoorruimte zouden huren of kopen. De aanwezigheid van flexkantoren en business centers beïnvloedt de traditionele kantorenmarkt steeds meer. Eindgebruikers met minder dan 10 werkzame personen zullen sneller kiezen voor flexibele huisvesting in een dergelijk concept. Dit zorgt voor minder transacties op de 'reguliere' kantorenmarkt. Daarnaast zien we dat contracten van eindgebruikers gemiddeld minder lang worden, mede als gevolg van flexibilisering.

**Impact op vraagraming:** de opkomst van flexibele kantoorconcepten heeft directe invloed op het aantal werkzame personen op een locatie, door flexibel gebruik en vaak hoge registratie van werkzame personen per locatie. Dit is terug te zien in het aandeel kantoorbanen op locatieniveau, maar ook in ontwikkeling per regio en op provinciaal niveau. Sterke flexconcepten hebben daarnaast een aantrekkende werking op eindgebruikers op de kantorenmarkt. Dit heeft een positieve invloed op gebouw en gebied (en is daarmee terug te zien in opname en marktaandeel van locaties). Tegelijkertijd zien we door flexconcepten dat reguliere eindgebruikers minder meters huren, omdat ook gebruik wordt gemaakt van flexibele invulling (dit scenario is meegenomen in de afname van kantoorquotiënt). Wanneer de flexibilisering doorzet, heeft dit invloed op de vraag naar 'reguliere' kantoren. Het aantal banen in 'reguliere' (of traditionele) kantoren neemt hierdoor af. Dit is ook in lijn met scenario's van PBL/CPB. Dit verklaart mede de keuze om het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid constant te houden en niet, zoals in het verleden, te laten groeien.

### Opkomst van niches zoals creatieve economie, zorgeconomie, topsectoren, multimedia, opkomst van kennisintensieve zzp'ers et cetera

De opkomst van deze niches biedt enerzijds kansen voor gemengde economische ontwikkeling in de wijken, op herontwikkelingslocaties en binnenstedelijke milieus. Anderzijds zorgt dit voor mindere verhuurbaarheid van standaardkantoorruimte en standaardkantoorlocaties. Al met al zijn de verwachtingen over het aantal te verhuren meters vanuit deze groepen vaak te hoog ingeschat. Een deel van deze vraag zou kunnen landen op bedrijventerreinen die transformeren naar gemengde economische zones.

**Impact op vraagraming:** door de opkomst van niches zien we op termijn een mogelijke afname van reguliere kantorenvraag. In onze analyses van de afgelopen tien jaar zagen we deze ontwikkeling op macro niveau (regio/provincie) nog niet sterk terug.

### De toenemende vraag naar echte centrumlocaties met een dubbele bereikbaarheid voor verschillende typen gebruikers: kantoren én wonen en hotellerie

De vraag naar centrumlocaties met dubbele bereikbaarheid, voor verschillende type eindgebruikers, stijgt (kantoren én wonen en hotellerie). Dit zorgt voor een groeiende aantrekkingskracht van centrumlocaties in met name de B4 steden. Door de groeiende aantrekkingskracht van centrumlocaties zijn minder kantoorontwikkelingen nodig aan snelwegen en uitvalswegen en in kleinere kantoorsteden.

**Impact op vraagraming:** Het marktaandeel van sterke centrum/stationslocaties voor (middel)grote eindgebruikers (maar ook kleinere gebruikers in flexconcepten) neemt toe. De aantrekkingskracht van centrum/stationslocaties in de B4 is bovengemiddeld groot in vergelijking tot de periode voor de crisis.

### De verregaande concentratietendens op de kantorenmarkt, door fusies, schaalvergroting en efficiencymaatregelen

We zien een verdergaande concentratietendens op de kantorenmarkt door fusies, schaalvergroting en efficiencymaatregelen. We zien dit vooral in de B4.

**Impact op vraagraming:** Het marktaandeel van de grotere kantoorsteden neemt verder toe en daarmee de tweekoppigheid van de markt. Het marktaandeel van bijvoorbeeld Eindhoven is erg groot (binnen regio, maar ook in Noord-Brabant als geheel). Dit heeft ook impact op de aantrekkelijkheid (en marktaandeel) van kantoorlocaties op deze plekken. We constateren een concentratietendens in de grotere kantoorsteden.

# 6 Prognose ruimte vraag

## LAAG, MIDDEN EN HOOG SCENARIO VOOR VRAAGRAMING PER REGIO

- Voor de berekeningen van de totale vraag naar kantoorruimte in de provincie Noord-Brabant en de regio's wordt in deze rapportage voor deze vraag uitgegaan van een **laag**, een **midden** en een **hoog scenario**.
- Voor de uitbreidingsvraag wordt ook gerekend met een **laag, midden en hoog** scenario (op basis van de ontwikkeling van het kantoorquotiënt). De vervanging is een afgeleide van de totale opname van kantoorruimte in de provincie Noord-Brabant en regio's, de toename van de leegstand en onttrekkingen en de uitbreidingsvraag.
- Voor **elke regio** (West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant) is een **raming op maat** gemaakt, waarbij we uitgaan van regio specifieke getallen. Ook per regio rekenen we een hoog, midden en laag scenario door.

### Toekomstige vraag naar kantoorruimte in Noord-Brabant

De toekomstige vraag naar kantoren in de provincie Noord-Brabant bestaat uit uitbreidingsvraag en vervanging.

### Figuur 31: Berekening vraag naar kantoorruimte voor provincie Noord-Brabant en regio's

Uitbreidingsvraag naar kantoorruimte + Vervanging van kantoorruimte = Totale vraag naar kantoorruimte

**Uitbreidingsvraag** is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat door ontwikkeling van de werkgelegenheid (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie). Werkgelegenheidsgroei in de kantorensector was in het verleden een van de drijvende krachten achter de snelle groei van de kantorenvorraad. In de meest actuele prognoses voor de lange termijn loopt de groei van de kantoorbanen terug. Dit betekent ook dat de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte, in vergelijking met het verleden, afneemt. Daarnaast wordt verwacht dat onder invloed van het 'nieuwe werken' het ruimtegebruik per arbeidsplaats (kantoorquotiënt) zal afnemen. Deze daling heeft impact op de hoeveelheid m<sup>2</sup> kantoorruimte in gebruik en resulteert ook in een afname van de groei van de uitbreidingsvraag.

**Vervanging** is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de eindgebruiker voldoet. In de vraagraming ramen we de omvang van de toekomstige vervanging op basis van het aandeel van de vervanging in de totale vraag naar kantoorruimte in de afgelopen vijf tot tien jaar per regio. Daarnaast analyseren we, op basis van berekening van de gemiddelde levensduur van een kantoorpand in de provincie en regio's en de feitelijke levensopbouw van de kantorenvorraad, welk aandeel vervanging van kantoorruimte in de toekomst heeft.

## 6.1 Uitbreidingsvraag naar kantoorruimte

Voor het berekenen van de *uitbreidingsvraag* naar kantoorruimte is de systematiek gebruikt die oorspronkelijk ook is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau (CPB, 2005) en in de meest recente toekomstscenario's voor de kantorenmarkt van het PBL/CPB (2017)<sup>30</sup>.

**Figuur 32: Berekening uitbreidingsvraag kantoorruimte in provincie Noord-Brabant en regio's**

Totale werkgelegenheid in jaar t	x	Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t	x	Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m <sup>2</sup> vvo in jaar t	=	Kantoren voorraad in gebruik in jaar t
Totale werkgelegenheid in jaar t+n	x	Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t+n	x	Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m <sup>2</sup> vvo in jaar t+n	=	Kantoren voorraad in gebruik in jaar t+n
						Uitbreidingsvraag (t+n) - t

Het model telt drie parameters om de uitbreidingsvraag te berekenen (zie ook figuur hierboven):

- De ontwikkeling van de werkgelegenheid (in arbeidsplaatsen)
- Het aandeel werkgelegenheid binnen kantoorruimte (kantoorgebonden werkgelegenheid).
- Het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon (kantoorquotiënt).

Door het vermenigvuldigen van de drie parameters berekenen we de totale 'kantorenvoorraad in gebruik' in de provincie Noord-Brabant en de regio's. Wanneer de ontwikkeling van de drie paramaters bekend is, kan daarmee ook de toekomstige 'kantorenvoorraad in gebruik' worden geraamd. Het saldo tussen de huidige kantorenvoorraad in gebruik en die in de toekomst, is de potentiële uitbreidingsvraag. De kantorenvoorraad in gebruik is gelijk aan de totale kantorenvoorraad, exclusief de leegstaande kantoorruimtes. Hieronder wordt voor elke parameters een toelichting gegeven. Elke parameter berekenen we specifiek op zowel provinciaal als regionaal niveau.

### 1. Ontwikkeling van de werkgelegenheid in provincie Noord-Brabant

Voor de prognose van de vraag naar kantoorruimte maken we gebruik van de drie scenario's voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid die ook voor de prognose van bedrijventerreinen is gehanteerd. Het gaat om de scenario's van de WLO (Hoog en Laag) en het provinciale scenario, gebaseerd op berekeningen van het EIB (middenscenario). Een toelichting van deze scenario's leest u in bijlage A.

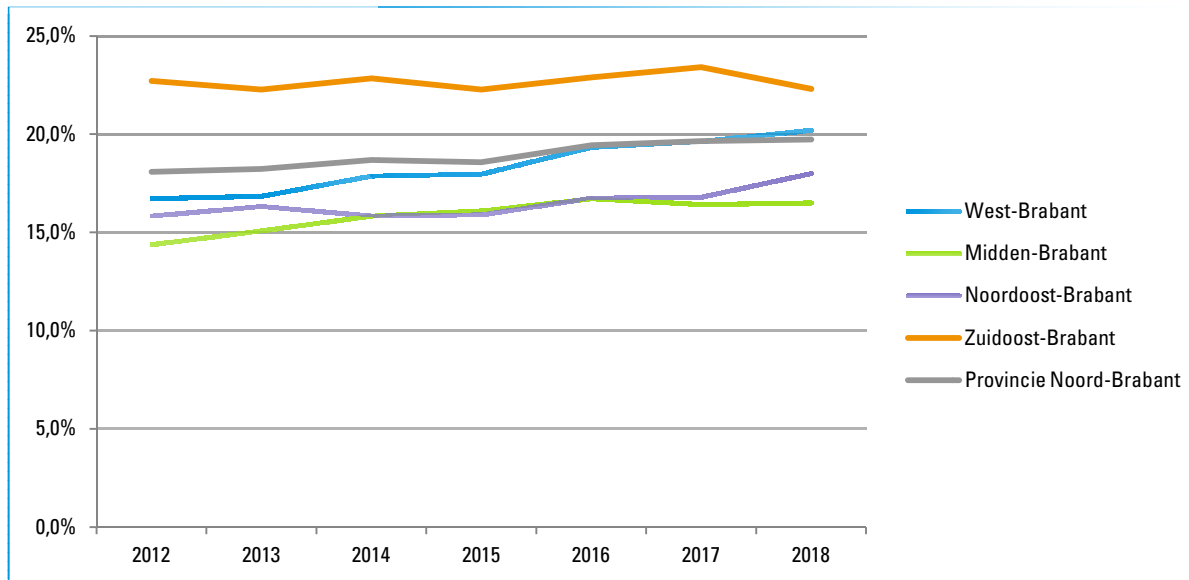
### 2. Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid in provincie Noord-Brabant en regio's

Het huidige aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid is ontleend aan de jaarlijkse publicaties van Cushman&Wakefield (aantal kantoorbanen voor de grootste kantoorgemeenten), maar ook de koppeling tussen de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) en LISA / Creditsafe (bron: Vastgoeddata, 2018). Zo is inzicht gekregen in het aantal kantoorbanen per regio. Het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid is vervolgens berekend met behulp van de werkgelegenheidscijfers van LISA voor Noord-Brabant en gemeenten.

In de figuur hieronder hebben we voor elke regio en de provincie Noord-Brabant als geheel een overzicht gemaakt van de ontwikkeling van het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid sinds 2012. Het aandeel kantoorbanen binnen provincie en regio's is al met al constant (ook wanneer we verder terug kijken dan 2012) en ligt voor de provincie Noord-Brabant tussen de 18% en 20%, zo constateren we.

<sup>30</sup> Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB

Figuur 33: Ontwikkeling kantoorgebonden werkgelegenheid in de provincie Noord-Brabant en regio's



Bron: Cushman&Wakefield, 2018; Vastgoeddata, 2018; Lisa, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018

Voor de berekening van de vraag naar kantoorruimte in de provincie Noord-Brabant en regio's gaan we (vooral nog) niet uit van een trendbreuk binnen de ontwikkeling van het aandeel kantoorbanen. Langjarige ontwikkelingen op de kantorenmarkt laten geen sterke daling van het aandeel zien. In de meest recente toekomstscenario's voor de kantorenmarkt van het PBL/CPB (2017)<sup>31</sup> wordt, in het laagste toekomstscenario, wel gerekend met een afname van het aandeel kantoorbanen tot 75% in 2030. Dit betekent een transitie binnen de ontwikkeling van de kantorenmarkt en heeft een forse impact op de voorraad in gebruik (want: een afname van het aandeel kantoorbanen betekent ook een afname van de totale kantorenvoorraad die dan nodig is).

Voor de berekening van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in Noord-Brabant en regio's hanteren we een constant aandeel kantoorbanen (niveau 2018). Overigens is ook het hanteren van een constant aandeel kantoorbanen een trendbreuk: in voorgaande ramingen van de vraag naar kantoorruimte voor de provincie en regio's werd altijd uitgegaan van groei van het aandeel kantoorbanen.

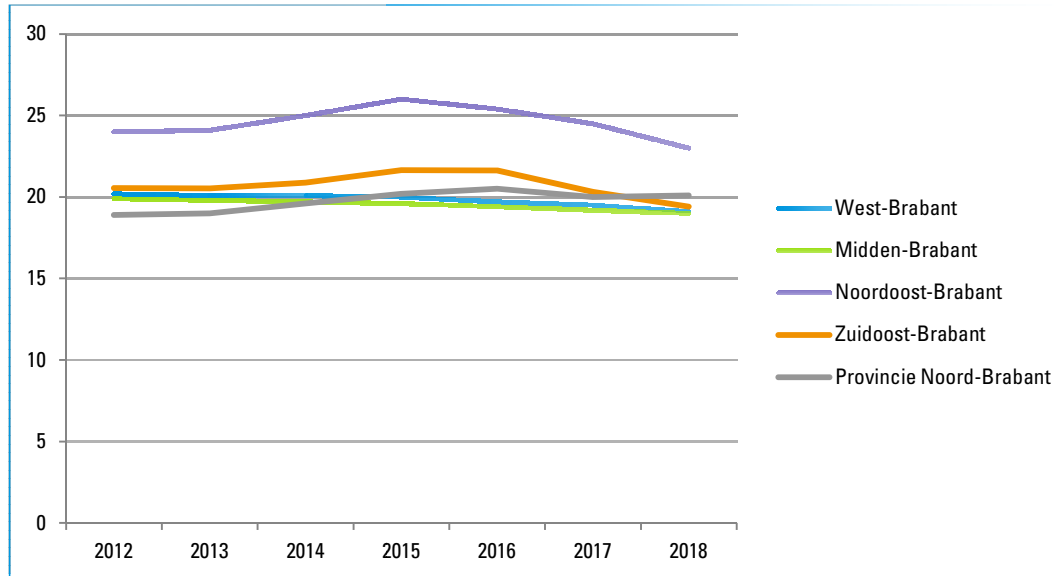
### 3. Ontwikkeling kantoorquotiënt in provincie Noord-Brabant en regio's

Het kantoorquotiënt (het aantal m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per werkzame persoon) is berekend op basis van de kantorenvoorraad in gebruik per regio (totale kantorenvoorraad exclusief leegstand) en het totaal aantal kantoorbanen. Met behulp van deze gegevens is de ontwikkeling van de kantoorquotiënt per regio berekend (zie figuur hieronder).

We constateren dat het gemiddelde kantoorquotiënt van 20,1 m<sup>2</sup> vvo in de provincie Noord-Brabant (maar ook het quotiënt in de regio's, dat varieert van 19 tot circa 23 m<sup>2</sup> vvo) gemiddeld hoger ligt dan het kantoorquotiënt in moderne, nieuwe kantoorpanden in de provincie en regio's. Dit sluit aan bij de verwachting dat organisaties minder anticiperen op groei en kantoren efficiënter benutten. Het gemiddelde kantoorquotiënt ligt bij kleinere eindgebruikers gemiddeld (iets) hoger dan bij grotere 'corporates'.

<sup>31</sup> Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB

Figuur 34: Ontwikkeling kantoorquotiënt in de provincie Noord-Brabant en regio's



Bron: BAK, 2018; Cushman & Wakefield, 2018; Vastgoeddata, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018

Regio	Kantoorquotiënt
Midden-Brabant	19,0
Noordoost-Brabant	23,0
West-Brabant	19,1
Zuidoost-Brabant	19,4
<b>Provincie Brabant</b>	<b>20,1</b>

Ook constateren we, net als voor het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid, dat het kantoorquotiënt de afgelopen vijf jaar (maar ook de periode daarvoor) redelijk constant is geweest. Op macro-economisch niveau concluderen we dat het kantoorquotiënt redelijk stabiel blijft; op gebouwniveau (of op niveau van de eindgebruiker) zien we wel dat het kantoorquotiënt van specifieke organisaties soms flink afneemt, maar dit heeft nog slechts beperkte invloed op het regionale gemiddelde.

In de vraagraming voor de provincie Noord-Brabant en regio's rekenen we met een gelijkblijvend kantoorquotiënt in de scenario's hoog en midden (=2018) en een kantoorquotiënt die daalt naar circa 90% van het huidige niveau (=2018) in 2050 voor het scenario laag (in lijn met de uitgangspunten van de meest recente toekomstscenario's voor de kantorenmarkt van het PBL en CPB). Daarmee bedraagt het kantoorquotiënt in 2040 circa 18 m<sup>2</sup> vvo (voor de provincie Noord-Brabant als geheel).

#### Uitbreidingsvraag: maximaal circa 280.000 m<sup>2</sup> vvo voor provincie Noord-Brabant tot en met 2030

In onderstaande tabel staat een overzicht van de verschillende parameters waarmee we de uitbreidingsvraag berekenen. De scenario's hoog, midden en laag (voor Noord-Brabant en regio's) variëren op ontwikkeling van de werkgelegenheid en doorrekening van het kantoorquotiënt.

Tabel 45: parameters scenario's vraagraming uitbreidingsvraag provincie Noord-Brabant en regio's

Parameter	Laag	Midden	Hoog
Werkgelegenheid	WLO Laag	EIB	WLO Hoog
Kantoorbanen (%)	2018	2018	2018
Kantoorquotiënt	90% (2050)	2018	2018

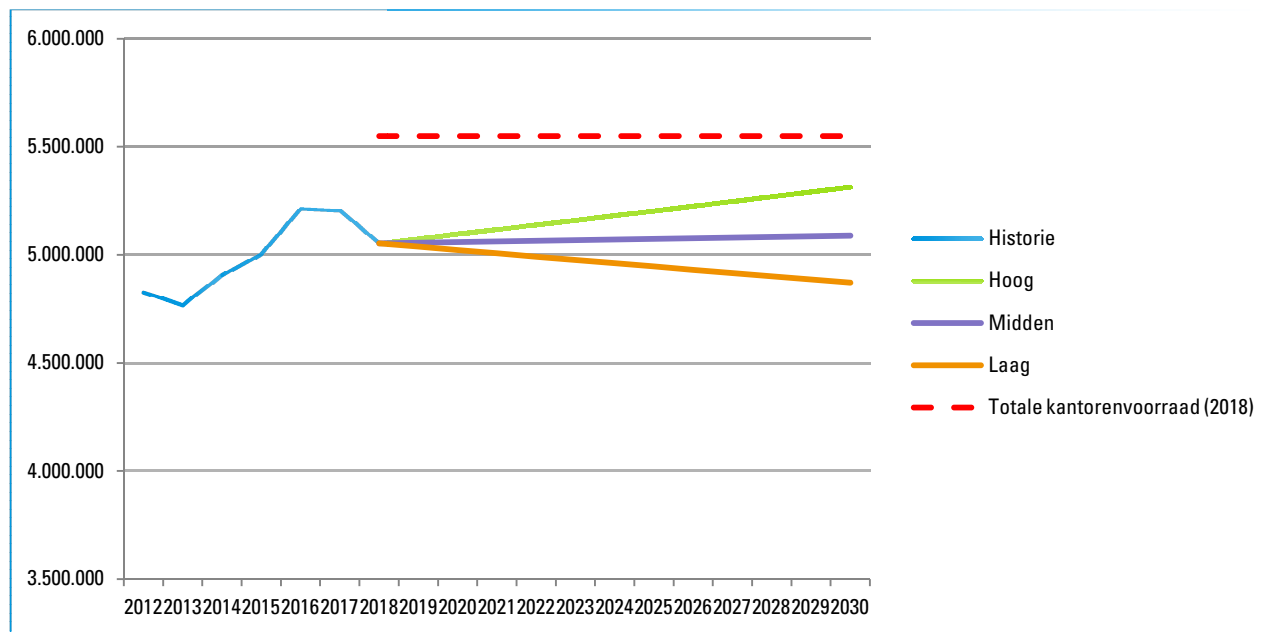
Bron: Stec Groep, 2018



In de onderstaande figuur en tabel is de ontwikkeling van de kantorenvoorraad in gebruik per scenario weergegeven. In het scenario hoog is er groei met circa 280.000 m<sup>2</sup> vvo tot en met 2030 (als gevolg van groei van de totale werkgelegenheid), in het scenario midden is er een beperkte groei van circa 40.000 m<sup>2</sup> vvo en in het scenario laag is er een daling van de voorraad in gebruik met bijna 200.000 m<sup>2</sup> vvo.

De prognose van de voorraad in gebruik wordt ook vergeleken met de totale kantorenvoorraad in de provincie Noord-Brabant (rode stippellijn). Hieruit volgt dat voor alle drie de scenario's geldt dat de totale voorraad tot en met 2030 kwantitatief voldoende is om in de toekomstige uitbreidingsvraag te kunnen voorzien. Overigens is hierbij gerekend zonder een (gewenste) frictieleegestand van 5%.

**Figuur 35: ontwikkeling provinciale kantorenvoorraad in gebruik in scenario hoog, midden en laag**



**Tabel 46: uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in scenario hoog, midden en laag per regio**

Regio	Laag Uitbreidingsvraag 2030 (* 1.000 m <sup>2</sup> vvo)	Midden Uitbreidingsvraag 2030 (* 1.000 vvo)	Hoog Uitbreidingsvraag 2030 (* 1.000 m <sup>2</sup> vvo)
Midden-Brabant	-13	7	42
Noordoost-Brabant	-53	9	82
West-Brabant	-60	20	54
Zuidoost-Brabant	-71	2	104
<b>Provincie Noord-Brabant</b>	<b>-197</b>	<b>38</b>	<b>282</b>

Bron: Stec Groep, 2018

## 6.2 Vervanging van kantoorruimte

Vervanging is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om verschillende redenen anders dan capaciteitsgebrek/overschot, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker(s) voldoet<sup>32</sup>. Vervanging vraagt in principe om nieuwe invulling in een bestaand pand (door andere eindgebruiker) en/of herontwikkeling of sloop/nieuwbouw van bestaande (verouderde) kantoorpanden. Voor zover de locatie niet voldoet, moeten

<sup>32</sup> Ook de verduurzaming van kantoren tot energielabel C (verplicht in 2023) en wens van eindgebruikers om in een duurzaam kantoorpand gevestigd te zijn, is onderdeel van deze vervanging. Experts verwachten geen forse groei van vervanging als gevolg van het verplichte energielabel in 2023. Daarom rekenen we niet met forse groei van aandeel de komende jaren.

panden worden onttrokken aan de voorraad door transformatie naar een andere bestemming (bebouwd of soms onbebouwd). Ten behoeve van vervanging kunnen dus ook nieuwe kantoorpanden/locaties worden gerealiseerd. Vervanging leidt per saldo niet tot toename (of afname) van de voorraad en verschilt daarin van de uitbreidingsvraag, die daadwerkelijk gebaseerd is op ontwikkeling van de voorraad in gebruik (zie vorige paragraaf) en inzicht geeft in de gewenste omvang van de totale voorraad in gebruik. Ontwikkeling van eventuele extra nieuwe kantoorruimtes als gevolg van vervanging (boven de gewenste uitbreidingsvraag uit de scenario's hierboven) zullen dan ook moeten worden onttrokken elders in de bestaande voorraad binnen een regio of gemeente.

Voor elke regio in Noord-Brabant is het gemiddeld jaarlijks aandeel van vervanging (van de totale kantorenvoorraad in gebruik) binnen de totale vraag naar kantoorruimte berekend. Hiervoor keken we niet op pandniveau welke objecten zijn vervangen, maar hebben we per regio afgeleid welk aandeel van de kantorenmarkt daadwerkelijk onderdeel heeft uitgemaakt van de vervanging in de laatste vijf jaar (met ter controle een doorkijk naar de laatste tien jaar). We stellen hierbij dat de totale vraag naar kantoorruimte gelijk is aan de opname (daadwerkelijke transacties op de kantorenmarkt), exclusief de ontwikkeling van de leegstand en onttrekkingen van kantoorruimte. Op basis van de totale opname, jaarlijkse ontwikkeling van de leegstand, onttrekkingen (sloop/ transformatie) en de uitbreidingsvraag berekenden we de jaarlijkse vervanging per regio. We gaan uit van onderstaande berekening:

#### Figuur 36: berekening vervanging van kantoorruimte

$$\begin{array}{r} \text{Totale opname} \\ \text{van kantoorruimte} \\ \text{in jaar t} \end{array} - \begin{array}{r} \text{Groei van de leegstand} \\ \text{in jaar t en} \\ \text{onttrekkingen in jaar t} \end{array} = \begin{array}{r} \text{Uitbreidingsvraag} \\ \text{in jaar t} \end{array} + \begin{array}{r} \text{Vervanging in} \\ \text{jaar t} \end{array}$$

Waarbij we de totale opname exclusief de groei van leegstand en onttrekkingen ook wel aanduiden als 'netto opname'. Oftewel, de opname van kantoorruimte waarbij de leegstand van kantoorruimte niet toe- of afneemt. De gemiddelde vervanging van kantoorruimte in provincie Noord-Brabant bedraagt circa 2% van de totale kantorenvoorraad in gebruik. We zien tussen regio's verschillen in gemiddeld jaarlijks aandeel vervanging van de voorraad. Voor de vraagraming ronden we de vervanging af op 0,5%, zo willen we schijnzekerheid voorkomen. Onze verwachting is ook dat in de komende periode (tot 2030) de vervanging van kantoorruimte een vergelijkbaar aandeel heeft als in de afgelopen vijf jaar. Het aandeel van de vervanging is per regio gelijk in alle drie de scenario's.

#### Tabel 47: jaarlijks aandeel vervanging per regio (aandeel van kantorenvoorraad in gebruik)

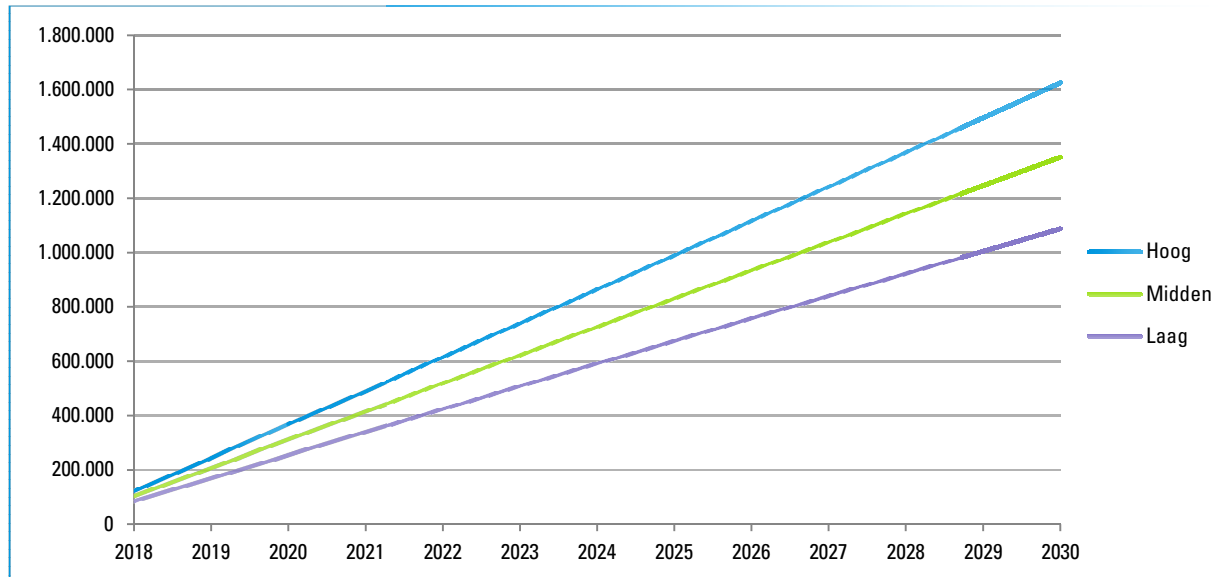
Regio	Aandeel vervanging per jaar
Midden-Brabant	1,5%
Noordoost-Brabant	2,0%
West-Brabant	1,5%
Zuidoost-Brabant	2,5%
<b>Provincie Noord-Brabant</b>	<b>2,0%</b>

Bron: Stec Groep, 2018

#### Totale vraag naar kantoorruimte in Noord-Brabant: circa 1,1 tot 1,6 miljoen m<sup>2</sup> vvo tot 2030

We tellen de uitbreidingsvraag en de vervanging tot en met 2030 bij elkaar op. Hiermee berekenen we de totale vraag naar kantoorruimte in de provincie Noord-Brabant. De totale vraag naar kantoorruimte bedraagt in het scenario hoog circa 1,6 miljoen m<sup>2</sup> vvo tot en met 2030. De jaarlijkse vraag is in scenario hoog goed in lijn met de opname in de afgelopen vijf tot tien jaar in de provincie en regio's. In het scenario midden bedraagt de vraag circa 1,35 miljoen m<sup>2</sup> vvo; in het minimale scenario bedraagt de vraag circa 1,1 miljoen m<sup>2</sup> vvo tot en met 2030.

Figuur 37: totale vraag naar kantoorruimte in provincie Noord-Brabant in drie scenario's



Bron: Stec Groep, 2018

Tabel 48: totale vraag naar kantoorruimte tot en met 2030 (\*1.000 m² vvo)

	Laag			Midden			Hoog		
	Uitbreiding	Vervanging	Totaal	Uitbreiding	Vervanging	Totaal	Uitbreiding	Vervanging	Totaal
Midden	-13	125	112	7	122	129	42	126	168
Noordoost	-53	341	288	9	348	357	82	357	439
West	-60	243	183	20	250	270	54	253	307
Zuidoost	-71	580	509	2	591	593	104	606	710
<b>Noord-Brabant</b>	<b>-197</b>	<b>1.289</b>	<b>1.092</b>	<b>38</b>	<b>1.311</b>	<b>1.349</b>	<b>282</b>	<b>1.342</b>	<b>1.624</b>

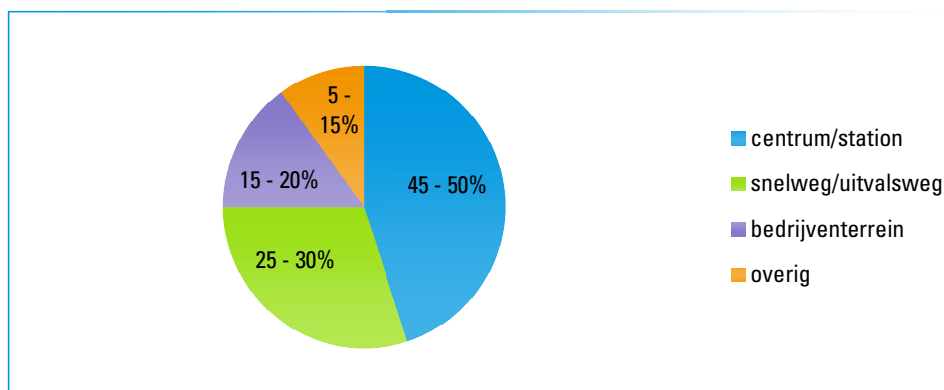
Bron: Stec Groep, 2018

### 6.3 Kwalitatieve vertaling vraagraming kantoorruimte

#### Kwalitatieve vraag: verdeling naar locatietypen

In deze paragraaf beschrijven we de indicatieve verdeling van de vraag naar locatietype in de provincie Noord-Brabant. Deze indicatieve verdeling van vestigingsvoorkeuren stellen we op aan de hand van onder andere ontwikkelingen in het investeringsgedrag van institutionele beleggers (op basis van de IPD -index), analyses van de opnamecijfers (transacties) naar locatietype in de afgelopen vijf en tien jaar (Bron: Vastgoedjournaal, 2018; Vastgoeddata, 2018) en bureauexpertise.

Figuur 38: indicatie van de kwalitatieve vraag (naar locatie type) in de provincie Noord-Brabant



Bron: Stec Groep, 2018 op basis van o.a. Vastgoedjournaal, 2018 en bureauexpertise.

- Naar kantoorruimte op *centrum/stationslocaties* (locaties op 5 tot 10 minuten lopen van een treinstation, binnen een straal van 800 meter) is nog steeds relatief de meeste vraag (circa 45 tot 50%). Op deze locaties is de huurprijs gemiddeld hoog en de kwaliteit van de kantoorpanden goed tot uitstekend. De locaties kenmerken zich door een hoge mate van multifunctionaliteit (met commerciële en recreatieve voorzieningen). Type gebruikers op deze locaties (zoals Stationsgebied van Eindhoven, ViaBreda, Spoorzone Tilburg en Paleiskwartier, 's-Hertogenbosch) zijn bijvoorbeeld hoofdkantoren, (boven)regionaal georiënteerde overheidsdiensten, (inter)nationale en regionale kantoren van zakelijke- en financiële dienstverleners. De omvang van dit type gebruikers is, met name in de directe nabijheid van het centraal station, vaak middelgroot tot groot. Richting het stadscentrum worden de gebruikers veelal kleiner en gebouwen meer divers. Het gaat veelal om een mix van (boven)regionale en nationale kantoorgebruikers van zakelijke- en financiële dienstverleners, handel, ICT of creatieve diensten.
- Het aandeel van de vraag naar *snelweglocaties* (locaties op minder dan vijf autominuten van de snelweg, bij voorkeur met zichtlocaties vanaf de snelweg en eigen op/afrit) en naar locaties langs *uitvalswegen* bedraagt circa 25 tot 30%. De opname van snelweglocaties in Noord-Brabant is, na een forse daling gedurende de economische crisis, inmiddels weer hersteld. Langjarig concluderen we dat het marktaandeel van dit locatietype in Noord-Brabant langzaam daalt. Op dit type locaties vestigen zich bij voorkeur zakelijke dienstverleners en ICT-bedrijven. We constateren dat het aanbod (en daarmee ook de leegstand) op dit locatietype nog steeds relatief hoog is.
- Het aandeel *kantoren op bedrijventerreinen*<sup>33</sup> ligt op circa 15 tot 20%. Het toekomstperspectief voor deze locaties is de afgelopen jaren niet verbeterd. Een groot deel van de eindgebruikers op deze terreinen zijn (boven)lokale kantoorgebruikers. Noord-Brabant heeft, in vergelijking tot provincies als Zuid-Holland en Utrecht, een bovengemiddeld aandeel kantoren op bedrijventerreinen. Verschillende middelgrote gemeenten beschikken over kantoorclusters op bedrijventerreinen, vaak ook nabij de snelweg. Ook heeft dit te maken met de ruime voorraad aan bedrijventerreinen in Noord-Brabant en regio's. Dit type locaties voldoet in slechts zeer beperkte mate aan de wensen en eisen van kantoorgebruikers. De locaties hebben gemiddeld beperkt toekomstperspectief.
- De categorie '*overige*' betreft kantoren op locaties, die niet behoren tot de 'formele kantoorlocaties' die binnen de provincie Noord-Brabant. Het gaat bijvoorbeeld om kantoren in de woonwijk of op solitaire locaties, maar ook om kantoren in het centrum van een kleinere gemeente. Het marktaandeel van deze overige categorie is in Noord-Brabant circa 5 tot 15%.

In tabel hierna staat een analyse van de kwalitatieve vraag per locatietype per regio. We hanteren voor onze berekeningen een constant marktaandeel (en rekenen niet met een mogelijke toekomstige groei van het aandeel centrum/stationslocaties bijvoorbeeld). Op basis van het marktaandeel van het locatietype berekenen we de vraag naar het locatietype tot en met 2030.

**Figuur 39: berekening vraag naar kantoorruimte binnen locatietype per gemeente**

Totale vraag (uitbreidingsvraag en vervanging) naar kantoorruimte in regio b	x	Marktaandeel (%) van locatietype a binnen regio b, op basis van:	=	Vraag naar kantoorruimte voor locatietype a in regio b
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aandeel opname op locatietype a in gemiddelde opname binnen regio in laatste vijf tot tien jaar</li> <li>• Percentage afgerond op vijftallen</li> </ul>		

<sup>33</sup> Het gaat hier om solitaire kantoorpanden op bedrijventerreinen en niet om kantoorruimte als onderdeel van een bedrijfspand en/of kantoorachtige objecten. In de vraaggraming maken we de vraag naar kantoorruimte in m<sup>2</sup> vvo inzichtelijk. Daarbij gaat het vaak om gebouwen met meerdere verdiepingen. In de vraaggraming voor bedrijventerreinen wordt de toekomstige uitbreidingsruimte in hectare (kavel) berekend. Binnen de uitbreidingsruimte van bedrijventerreinen kunnen (soms) ook kantoren worden gerealiseerd. De vraaggraming voor kantoorruimte op bedrijventerreinen maakt geen prognose van het toekomstig ruimtebeslag (in hectare/kavel) inzichtelijk, omdat dit al onderdeel is van vraaggraming voor bedrijventerreinen. In de programmering voor bedrijventerreinen hoeft daarom geen extra ruimte te worden gereserveerd voor kantoren.

Tabel 49: indicatieve vraag naar kantoorruimte naar locatietype, t/m 2030 (\*1.000 m<sup>2</sup> vvo)

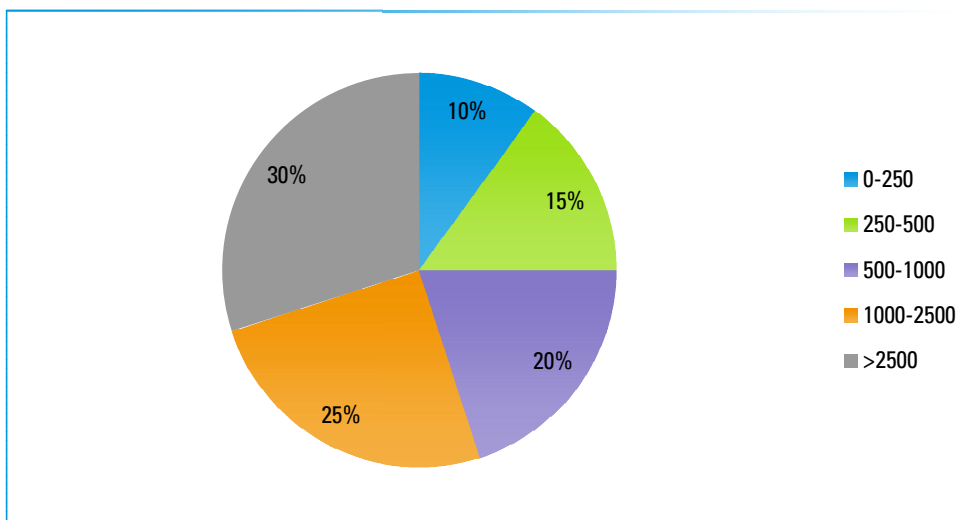
Regio	Locatietype	Totale vraag			
		%	laag	midden	hoog
Midden-Brabant	centrum/station	50%	56	65	84
	snelweg/uitvalsweg	30%	34	39	50
	bedrijventerrein	15%	17	19	25
	overig	5%	6	6	8
Noordoost-Brabant	centrum/station	45%	130	161	197
	snelweg/uitvalsweg	30%	86	107	132
	bedrijventerrein	15%	43	54	66
	overig	10%	29	36	44
West-Brabant	centrum/station	40%	73	108	123
	snelweg/uitvalsweg	30%	55	81	92
	bedrijventerrein	20%	37	54	62
	overig	10%	18	27	31
Zuidoost-Brabant	centrum/station	45%	229	267	320
	snelweg/uitvalsweg	25%	127	148	178
	bedrijventerrein	15%	76	89	107
	overig	15%	76	89	107

Bron: Stec Groep, 2018.

#### Merendeel van aantal transacties kleinschalig of middelgroot

Circa 90% van het totaal aantal kantoortransacties in Noord-Brabant heeft een omvang kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>. Deze transacties zijn goed voor circa 70% van het totale transactievolume (zie figuur hieronder). Kleinschalige kantoorruimte, tot 500 m<sup>2</sup> vvo, hebben een gemiddeld aandeel van circa 25% binnen het transactievolume in de provincie. Meer grootschalige transacties (>2.500 m<sup>2</sup> vvo, >100 werkzame personen) komen beperkt voor, maar zijn wel goed voor circa 30% van het transactievolume. Zeer grootschalige transacties (>10.000 m<sup>2</sup> vvo) komen zeer beperkt voor en vinden vrijwel alleen plaats in de B4 (vooral 's-Hertogenbosch en Eindhoven).

Figuur 40: opname volume naar grootteklasse in Noord-Brabant (2010 t/m 2018)



Bron: Vastgoedjournaal Transactiedatabase, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Op basis van het (huidige) marktaandeel (gebaseerd op aandeel van een grootteklasse binnen de opname in laatste vijf tot tien jaar) berekenen we de vraag naar grootteklasse per regio tot en met 2030.

**Figuur 41: berekening vraag naar kantoorruimte binnen locatietype per gemeente**

Totale vraag (uitbreidingsvraag en vervanging) naar kantoorruimte in regio b

x

Marktaandeel (%) van grootteklasse a binnen regio b, op basis van:

- Aandeel opnamevolume in grootteklasse a in gemiddelde opname binnen regio in laatste vijf tot tien jaar
- Daarbij ook rekening gehouden met ontwikkeling binnen grootteklassen
- Percentage afgerond op vijftallen

=

Vraag naar kantoorruimte voor grootteklasse a in regio b

**Tabel 50: indicatief marktaandeel per grootteklasse naar regio, in vraag en aanbod tot en met 2030 (\*1.000 m<sup>2</sup> vvo)**

Regio	Locatietype	%	Totale vraag volume		
			laag	midden	hoog
Midden-Brabant	0 – 250 m <sup>2</sup>	10%	11	13	17
	250 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	15%	17	19	25
	500 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	25%	28	32	42
	1.000 m <sup>2</sup> - 2.500 m <sup>2</sup>	25%	28	32	42
	>2.500 m <sup>2</sup>	25%	28	32	42
Noordoost-Brabant	0 – 250 m <sup>2</sup>	5%	14	18	22
	250 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	15%	43	54	66
	500 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	15%	43	54	66
	1.000 m <sup>2</sup> - 2.500 m <sup>2</sup>	25%	72	89	110
	>2.500 m <sup>2</sup>	40%	115	143	176
West-Brabant	0 – 250 m <sup>2</sup>	10%	18	27	31
	250 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	15%	27	41	46
	500 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	20%	37	54	61
	1.000 m <sup>2</sup> - 2.500 m <sup>2</sup>	25%	46	68	77
	>2.500 m <sup>2</sup>	30%	55	81	92
Zuidoost-Brabant	0 – 250 m <sup>2</sup>	10%	51	59	71
	250 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	15%	76	89	107
	500 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	20%	102	119	142
	1.000 m <sup>2</sup> - 2.500 m <sup>2</sup>	25%	127	148	178
	>2.500 m <sup>2</sup>	30%	153	178	213

Bron: Stec Groep, 2018

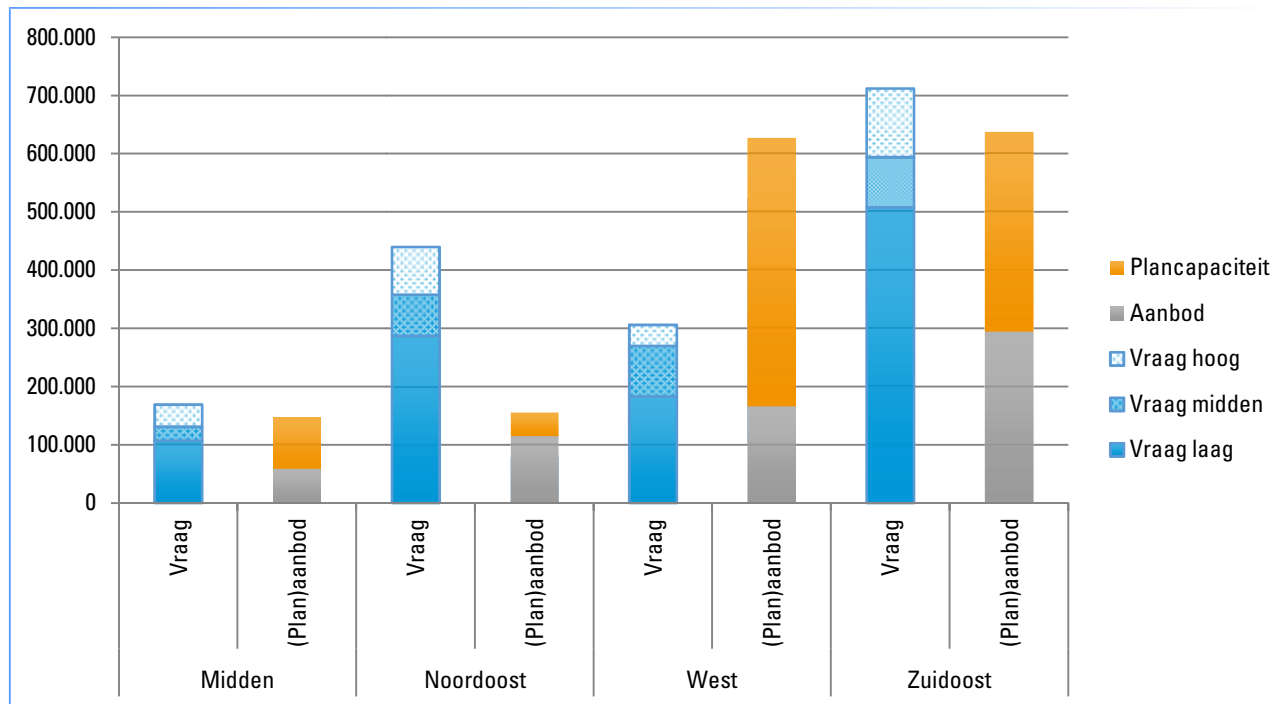
## 6.4 Confrontatie vraag en (plan)aanbod naar regio en locatietype

In onderstaande figuren zijn de totale vraag naar kantoorruimte tot en met 2030 en (plan)aanbod (bestaand aanbod én harde plancapaciteit<sup>34</sup>) per locatietype (in m<sup>2</sup> vvo) geconfronteerd voor zowel de provincie als geheel als per regio. De totale vraag bestaat uit de uitbreidingsvraag en vervanging van kantoorruimte. Eerder concludeerden we al dat vervanging per saldo niet leidt tot toename van de voorraad en daarmee verschilt daarin van de uitbreidingsvraag, die daadwerkelijk gebaseerd is op ontwikkeling van de voorraad in gebruik en inzicht geeft in de gewenste omvang van de totale voorraad in gebruik. Voor de confrontatie van vraag en aanbod naar locatietype en per regio hieronder, betekent dit dat toevoeging van nieuwe kantoorruimte bijna altijd vraagt om onttrekken van kantoorruimte elders in de gemeente of regio.

<sup>34</sup> Voor een overzicht van de harde plancapaciteit zie bijlage C

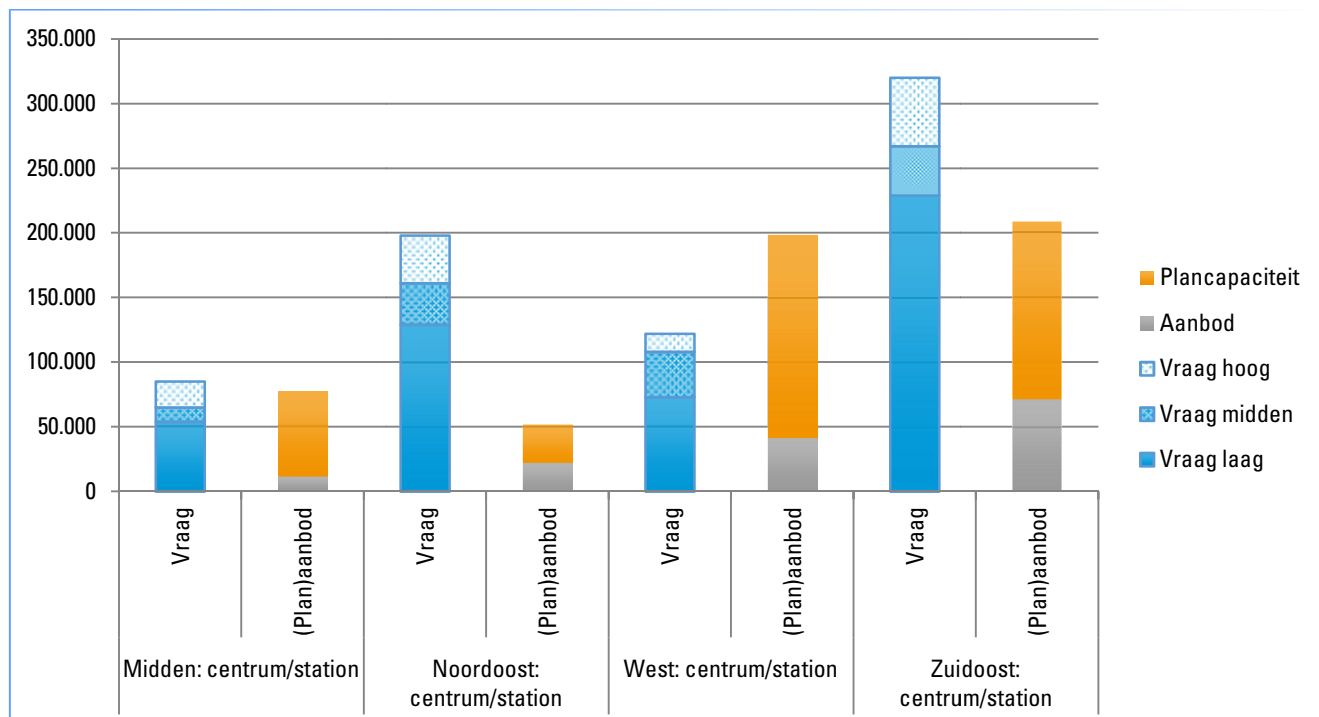


Figuur 42: confrontatie van indicatieve vraag met (hard) (plan)aanbod naar regio, t/m 2030 (in m<sup>2</sup> vvo)



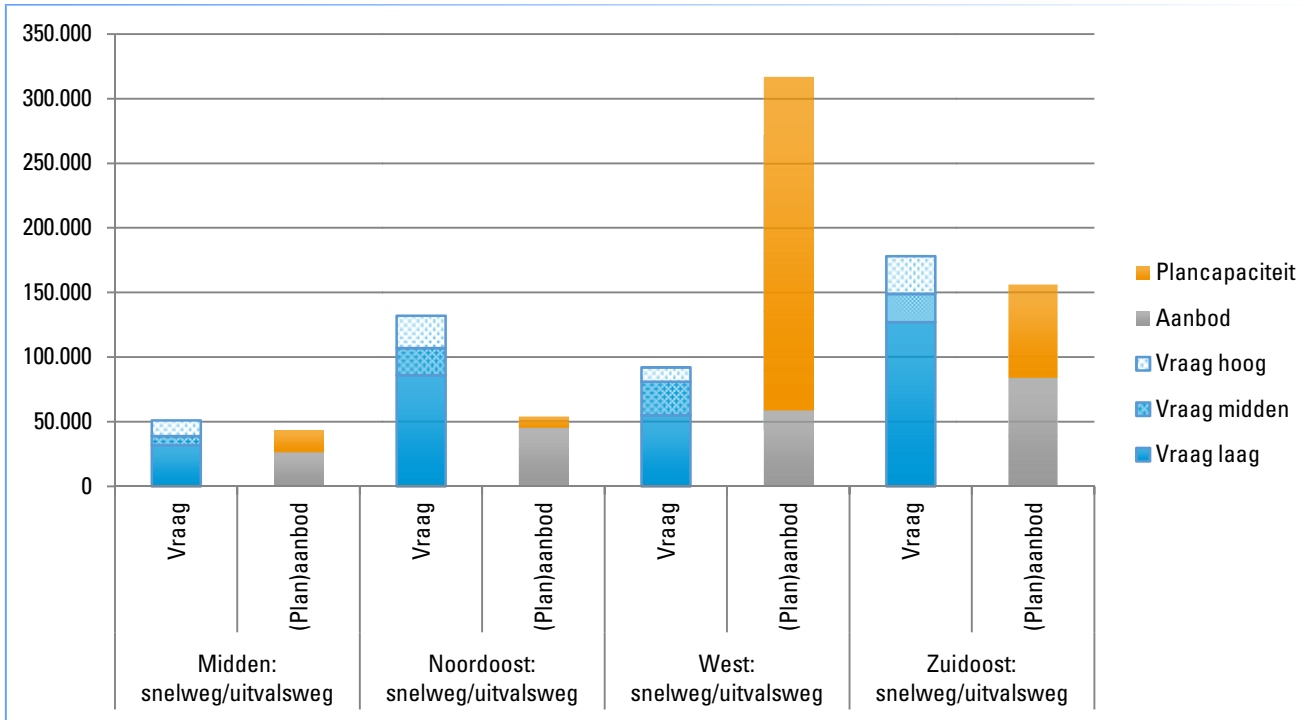
Bron: Stec Groep, 2018

Figuur 43: confrontatie van indicatieve vraag naar kantoorruimte op centrum/stationsmilieus met (hard) (plan)aanbod naar regio, t/m 2030 (in m<sup>2</sup> vvo)



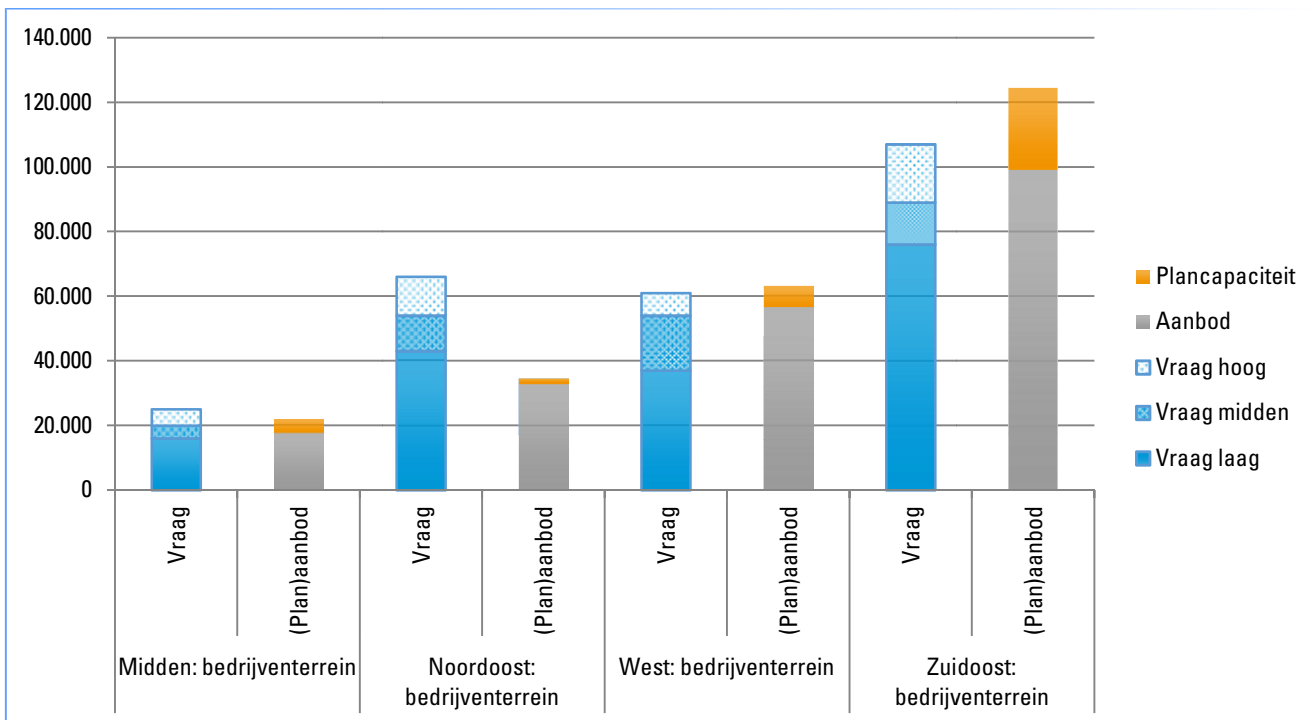
Bron: Stec Groep, 2018

**Figuur 44: confrontatie van indicatieve vraag naar kantoorruimte op snelweglocaties/uitvalswegen met (hard) (plan)aanbod naar regio, t/m 2030 (in m<sup>2</sup> vvo)**



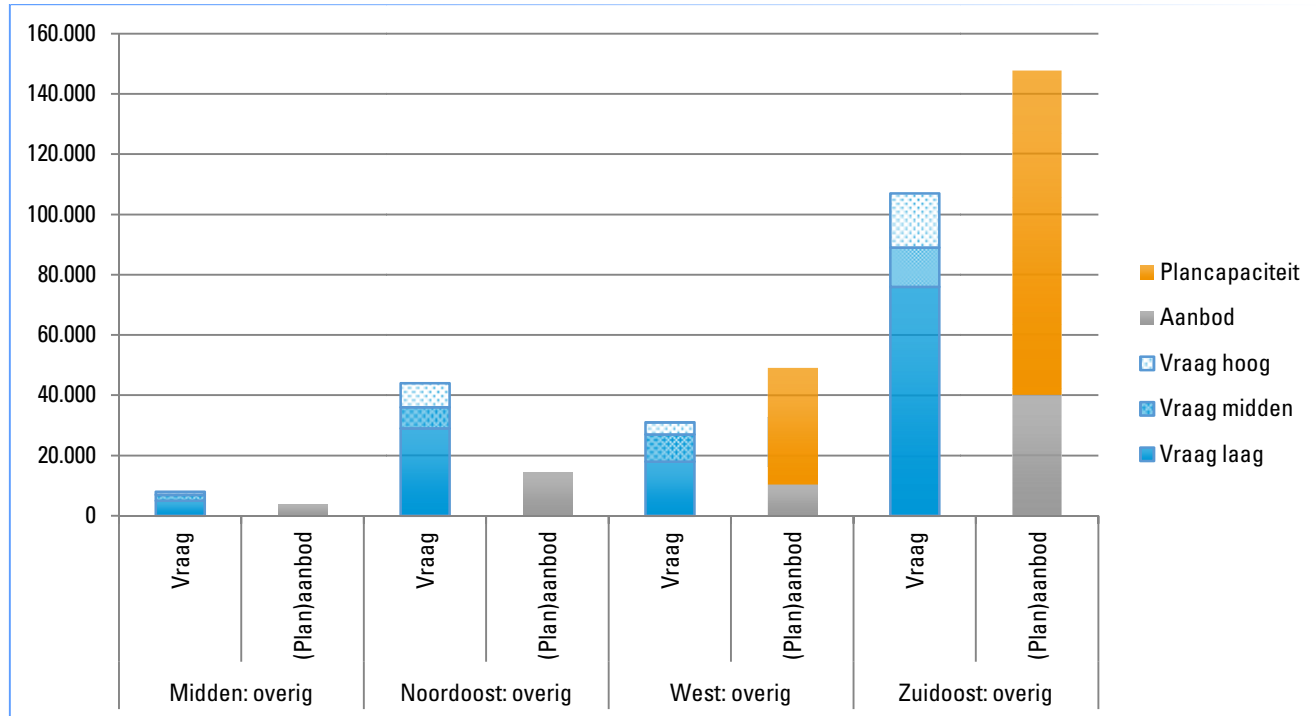
Bron: Stec Groep, 2018

**Figuur 45: confrontatie van indicatieve vraag naar kantoorruimte op bedrijventerreinen met (hard) (plan)aanbod naar regio, t/m 2030 (in m<sup>2</sup> vvo)**



Bron: Stec Groep, 2018

**Figuur 46: confrontatie van indicatieve vraag naar kantoorruimte op overige locaties met (hard) (plan)aanbod naar regio, t/m 2030 (in m<sup>2</sup> vvo)**



Bron: Stec Groep, 2018

Op basis van de confrontatie van vraag en (plan)aanbod naar locatietype per regio, concluderen we:

- Dat met name in de regio's Noordoost en Zuidoost op termijn een tekort dreigt aan meters in het *centrum/stationsgebied* (in 's-Hertogenbosch en Eindhoven). In de regio West is meer (plan)aanbod dan vraag naar kantoorruimte binnen dit locatietype. In de regio Midden lijkt vraag en (plan)aanbod redelijk in verhouding.
- Alleen in de regio Noordoost is een duidelijke behoefte aan toevoeging van nieuwe kantoorruimte op *snelweglocaties*. In de regio's Midden en Zuidoost zijn vraag en (plan)aanbod redelijk in verhouding: alleen in het hoge scenario is hier behoefte aan toevoeging van nieuwe metrages. In de regio West is er een forse overcapaciteit aan kantoorruimte op snelweglocaties en/of uitvalswegen.
- Van *kantoren op bedrijventerreinen* is in veel regio's voldoende (plan)aanbod beschikbaar. Bovendien is dit een categorie met gemiddeld beperkt toekomstperspectief. Alleen in de regio Noordoost lijkt, op basis van de confrontatie van vraag en (plan)aanbod, ruimte voor toevoeging van kantoorruimte op bedrijventerreinen. Voor kleinere kantoorgemeenten biedt een cluster van kleinschalige kantoren de mogelijkheid voor vestiging van lokale ondernemers. Voor grotere kantoorgebruikers zijn andere locatietypen meer geschikt.
- Op *overige locaties* (vaak 'informele kantoor/werklocaties') en/of centra van kleinere gemeenten is beperkt behoefte aan toevoeging van nieuwe kantoorruimte. Dit vraagt vaak om lokaal maatwerk. In de regio Zuidwest, waar ook kantoren op de High Tech Campus Eindhoven en de locatie van de TU/Eindhoven tot deze categorie behoren, is de vraag aanzienlijk groter dan in de overige regio's.

## 6.5 Gevoeligheidsanalyse

In onderstaande tabel hebben we voor de belangrijkste indicatoren van de vraagraming voor kantoorruimte een analyse gemaakt van de impact per indicator op de uitkomsten van de vraagraming.

**Tabel 51: Gevoeligheidsanalyse indicatoren vraagraming kantoorruimte Noord-Brabant**

Indicator	Impact op vraagraming
Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wanneer wordt gerekend met een toename of afname van het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid met 10% in de periode tot en met 2030, betekent dit voor de provincie als geheel een toename of afname met circa 50% van de totale kantorenvorraad in gebruik (een toename of afname met meer dan 2,5 miljoen m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte in Noord-Brabant).</li> </ul>
Kantoorquotiënt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wanneer wordt gerekend met een afname van het kantoorquotiënt met 10% in de periode tot en met 2030<sup>35</sup> (90% van huidige kantoorquotiënt in 2030) betekent dit een afname van de totale kantorenvorraad in gebruik met 10% (een afname met meer dan een half miljoen m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte in Noord-Brabant)</li> </ul>
Vervanging	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wanneer wordt gerekend met een hoger of lager jaarlijks percentage vervanging (van de kantorenvorraad in gebruik) van 0,5%, betekent dit voor heel Noord-Brabant afname of toename van de totale vraag met circa 320.000 tot 340.000 m<sup>2</sup> vvo (afhankelijk van scenario).</li> </ul>

Bron: Stec Groep, 2018

## 6.6 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de analyse kunnen we volgende conclusies en aanbevelingen formuleren voor de Noord-Brabantse kantorenmarkt in zijn geheel en voor de regio's.

- De kantorenmarkt van Noord-Brabant maakt een transitie door, waarbij sprake is van een grote tweekoppigheid. Met deze tweekoppigheid doelen we op een divergerende tendens in de kantorenmarkt met aan de ene kant kansrijke locaties die aansluiten bij de vraag, waar veel transacties plaatsvinden, de leegstand afneemt, en huurprijzen stijgen en investeringen in verduurzaming plaatsvinden, en aan de andere kant kansarme locaties, die slecht aansluiten bij de vraag, waar weinig transacties plaatsvinden, de leegstand toeneemt en huurprijzen dalen en waar investeringen in verduurzaming niet lonen.
- Van belang is om in uw beleid de focus te leggen op de bestaande kantorenvorraad en de kwalitatieve versterking en verduurzaming daarvan. Vernieuwing van incurant vastgoed op courante locaties is daarin belangrijk. Concreet betekent dit ook dat herbestemming (onttrekken/transformatie) nodig blijft. Dit vraagt om een meer integrale visie op ruimtelijke economie en wonen. Het toewerken naar de gewenste ruimtelijke structuur voor de kantorenmarkt in Noord-Brabant en regio's betekent in de praktijk dat gemeenten en regio's moeten kiezen voor de sterkste locaties voor kantoren. In praktijk zal dit (waarschijnlijk) ook betekenen dat niet alle huidige plancapaciteit kan blijven bestaan.
- Kies daarbij in beleid vooral op het versterken van de centrum/stationslocaties (intercity) van de B4. De kantorenvorraad op deze locaties moet nieuwe kwalitatieve (en kwantitatieve) impulsen krijgen om ook op lange termijn aantrekkelijk te blijven voor eindgebruikers. Met name in de regio's Noordoost en Zuidoost zien we op termijn een tekort aan meters in het centrum/stationsgebied. In de regio West en in mindere mate Midden, zien we dat er (meer) dan voldoende planaanbod binnen dit locatietype beschikbaar is. Van belang is dat op centrum/stationslocaties, met de meeste toekomstpotentie van alle kantoorlocaties in Noord-Brabant, voldoende (moderne) kantoorruimte beschikbaar is (ook gezien de ruimtedruk op deze locaties vanuit wonen en voorzieningen). Tegelijkertijd zullen er naar de toekomst toe ook gemeenten bestaan waar de huidige kantorenvorraad fors zal afnemen (en deze bestaande kantoorruimte niet meer wordt ingevuld met nieuwe kantoren), dan wel dat bestaande kantoorconcentraties kleiner worden.

<sup>35</sup> In het lage scenario van de vraagraming rekenen we nu met een afname van het kantoorquotiënt van 90% van het huidige kantoorquotiënt in 2050.

- Overweeg als overheid vooral indirect te sturen op de aanpak van leegstand. In beginsel is leegstand een probleem van de eigenaar van het vastgoed. Alleen waar leegstand ten koste gaat van het vestigingsklimaat, raden we aan als overheid in te grijpen, en dan ook alleen te focussen op bijdragen in sloopkosten. Voor het overige ligt het in Noord-Brabant meer voor de hand te sturen op beperking van de planologische ruimte.
- Ondersteun als provincie Noord-Brabant de regio's en gemeenten met kennis over instrumenten in hun kantorenbeleid, op de volgende vijf opgaven:
  - Behoud en versterking van de kwaliteit en verduurzaming van bestaande kantoorlocaties.
  - Verdunnen bestaande voorraad.
  - Verder terugdringen ongewenste plancapaciteit.
  - Faciliteren passende toevoegingen (inclusief een helder afwegingskader voor toevoeging van lokale, kleinschalige kantoren).
  - Herbestemming.
- Wees flexibel in uw beleid en gebruik monitoring als input. Wanneer de leegstand snel terugloopt binnen bepaalde locatietypen, kan (waar nodig) meer ruimte worden geboden aan uitbreiding van de planologische capaciteit. Dit vraagt naast de leegstand/aanbod, om monitoren van de totale kantorenvoorraad, onttrekkingen, opleveringen en plancapaciteit.

# BIJLAGEN



# Bijlage A

## A1. Vertaling werkgelegenheidsprognose naar segmenten bedrijventerreinprognose

### Is werkgelegenheid een goede parameter voor ruimtevraag?

In de meeste prognoses die op dit moment door provincies in Nederland worden gehanteerd is werkgelegenheid de belangrijkste voorspellende factor voor de vraag naar bedrijventerreinen. De ontwikkeling van banen kent daarmee een lineair verband met de uitgifte van bedrijventerrein. Via het ruimtegebruik per werknemer kunnen trends en ontwikkelingen ingeschat worden.

Om meer gevoel te krijgen bij de voorspellende waarde van werkgelegenheid hebben we het verband onderzocht tussen enerzijds de uitgifte en anderzijds de ontwikkeling van banen, toegevoegde waarde en economische groei in eenzelfde periode.

Om dit verband te toetsen is voor deze drie elementen een zogenaamde determinatiecoëfficiënt<sup>36</sup> bepaald. Voor Noord-Brabant is dit bijvoorbeeld nader onderzocht. Hier geldt dat de  $R^2$  (1998-2016) voor werkgelegenheid 0,50 is, voor toegevoegde waarde 0,15 en voor economische groei 0,39. Referentie is dat in het verleden de  $R^2$  voor werkgelegenheid op nationaal niveau (periode 1987-2012) is geschat op 0,72. Dit betekent dus dat de coëfficiënt is afgenomen. Met andere woorden: de uitgifte wordt in minder sterke mate verklaard door de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Op geaggregeerd niveau (provinciaal niveau) blijkt werkgelegenheid een goede (de beste) voorspeller van de behoefte aan bedrijventerrein.

Van belang hierbij is dat de ontwikkeling in ruimtevraag in enkele sectoren niet per definitie te voorspellen is met de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Van belang is dan om de locatievoorkeur van bedrijven en terreinquotiënten (ruimtegebruik) accuraat in te schatten. Tot voor kort was het lastig om met name het ruimtegebruik per werknemer te bepalen. Er werd vaak gekozen voor ijking van oudere cijfers. Met nieuwe technieken en data is in deze prognose een nauwkeurige analyse gemaakt van de verschillende terreinquotiënten voor relevante bedrijfssegmenten. Hierdoor zijn we in staat om het ruimtegebruik per werknemer in te schatten op basis van de daadwerkelijke waarneming.

---

<sup>36</sup> Er is sprake van correlatie als er tussen twee variabelen een zekere samenhang is. De correlatiecoëfficiënt is een maat voor het gezamenlijk variëren van twee variabelen en geeft dus in feite aan hoe sterk een verband is tussen de variabelen. Dit zegt overigens niets over causaliteit (oorzaak en gevolg). Het kwadraat van de correlatiecoëfficiënt ( $R^2$ ) wordt de determinatiecoëfficiënt genoemd. Dit geeft aan hoeveel van de totale variatie in de afhankelijke variabele verklaard kan worden door (variatie in) de onafhankelijke variabele. In dit geval bijvoorbeeld: in hoeverre de uitgifte verklaard wordt door variatie in (ontwikkeling van) het aantal banen. We testen in dit geval of er sprake is van positief verband: of uitgifte positief samenhangt met de ontwikkeling van banen, toegevoegde waarde of economische groei. De uitkomst kan daarbij tussen 0 en 1 liggen. Bij een  $R^2$  tussen 0,5 en 0,75 spreken we van een sterk verband. Boven de 0,75 spreken we van een zeer sterk verband.

## Gebruik van drietal scenario's voor bepalen behoefte

Aan de basis voor de behoeftebeoordeling liggen een drietal toekomstscenario's. In de basis gaat het om het gebruik van scenario's en verwachtingen conform de WLO-scenario's en de EIB-prognose van de provincie Noord-Brabant.

### ACHTERGROND WLO EN EIB-SCENARIO'S

#### WLO-SCENARIO'S

De WLO-scenario's (2015) van het PBL en het CPB omvatten de toekomstscenario's voor Nederland en zijn opgesteld als basis voor nieuw beleid en beleidsvoorstellen. De macro-economische scenario's van het CPB vormen de generieke basis voor de regionale toekomstscenario's. Voor de beide hoofdsenario's in de WLO – 'hoog' en 'laag' – worden in het 'Cahier macro-economie' de basisaannames en onzekerheden uiteengezet, zie onderstaande tabellen. Het zijn twee uiterste scenario's voor de ontwikkeling van Nederland, waarbij technologische ontwikkeling en mondiale handel de grootste onzekerheden zijn voor de groei van de productiviteit en toegevoegde waarde. Voor een uitgebreide uiteenzetting van de scenario's verwijzen we naar het basisrapport 'Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's'<sup>37</sup>. CBS/PBL geven een duiding van deze twee scenario's:

*"De twee referentiescenario's zijn bedoeld om een kwantitatief beeld te schetsen van sociaaleconomische ontwikkelingen in Nederland tot 2050 met de bijbehorende verhaallijnen. Het verschil tussen het scenario hoog en laag geeft een relevante en onderscheidende bandbreedte voor de ontwikkelingen in de toekomst. In de WLO is er niet voor gekozen om de randen van het speelveld op te zoeken, maar om in alle modules te werken met referentiescenario's met een gematigde bandbreedte. Het is dus denkbaar dat de feitelijke ontwikkelingen zich buiten deze bandbreedte zullen bewegen, maar een ontwikkeling binnen de bandbreedte ligt meer voor de hand. [...]. Hierdoor wordt voorkomen dat de referentiescenario's extreem uiteen gaan lopen."*

#### EIB-SCENARIO

In 2014 heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in opdracht van provincie Noord-Brabant een regionale werkgelegenheidsraming opgesteld. Deze werkgelegenheidsraming is opgesteld als basis voor de behoeftebeoordelingen voor kantoren en bedrijventerreinen. Doel van de raming is inzicht te krijgen in de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling in de vier RRO regio's in Noord-Brabant tot en met 2040. De raming is gebaseerd op verwachte ontwikkelingen in de beroepsbevolking.

Het belangrijkste onderscheid tussen de WLO-scenario's en het EIB-scenario is het uitgangspunt voor het arbeidsaanbod. De WLO-scenario's baseren de toekomstige werkgelegenheid op de vraag naar arbeid. Dat houdt in dat aanbod aan arbeid in principe geen belemmering is voor de groei van bedrijven. De werkgelegenheidsraming van het EIB is gebaseerd op de ontwikkeling van de beroepsbevolking, en gaat daarmee uit van het aanbod aan arbeid. Stagnatie in het arbeidsaanbod gaat in het EIB-scenario daarom een belemmering vormen. Hoewel de mobiliteit van arbeid wel toeneemt, zal dit in het EIB-scenario het probleem van arbeidsaanbod niet oplossen. Het EIB-scenario gaat uit van gelijkblijvende pendelstromen.

De EIB-werkgelegenheidsraming is door Stec Groep geactualiseerd op basis van de meest recente provinciale demografische prognose. De actualisatie heeft (voor de prognose) met name betrekking op groeicijfers van de verschillende sectoren. De algehele groeipercentages (ook van de WLO-scenario's) zien we als gegeven, en leggen we bovenop de meest recente werkgelegenheidscijfers. De verschillen in groeipercentages per regio komen dus rechtstreeks uit de werkgelegenheidsscenario's van het EIB en WLO.

<sup>37</sup> 'Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's' – CPB & PBL (2015)

Overigens is er geen definitieve en absolute waarheid ten aanzien van de gehanteerde prognoses en de gehanteerde uitgangspunten hierbinnen. Beide prognoses (WLO en EIB) kennen uitgangspunten waarvan niet met zekerheid te zeggen is dat deze waar of onwaar zijn. Prognoses zijn wat dit aangaat altijd een mogelijke weergave van de werkelijkheid. Hierbij nog de kanttekening dat de werkgelegenheid, weliswaar belangrijk voor de uitkomst van het model, maar zeker niet de enige indicator is voor de voorspelde ruimtebehoefte van bedrijventerreinen.

### Vertaling in ontwikkeling van sectoren

We onderscheiden in de prognose voor bedrijventerreinen 9 sectoren. Met deze indeling clusteren we bedrijven zoveel mogelijk op basis van zowel kwantitatieve aspecten (onder andere groeiverwachtingen, ruimtegebruik, locatievoorkeur) als kwalitatieve aspecten (zoals vestigingsvoorkeuren, marktoriëntatie et cetera). Ook doet deze indeling recht aan de grote verscheidenheid binnen de industrie.

**Tabel 52: Afbakening sectoren in bedrijventerreinraming Stec Groep**

Sector prognose	SBI-codering	SBI-sector en/of bedrijfstakken	Voorbeeldbedrijven Brabant
Bouw, handel en reparatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>F</li> <li>G45</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwnijverheid</li> <li>Handel in en reparatie van auto's, motorfietsen en aanhangers</li> </ul>	Hoppenbrouwers Techniek, Strukton Worksphere, ENGIE services Zuid, Tideway, Kuijpers Installaties
Consumenten-diensten	<ul style="list-style-type: none"> <li>G47</li> <li>I</li> <li>R</li> <li>S</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Detailhandel (niet in auto's)</li> <li>Horeca</li> <li>Cultuur, sport en recreatie</li> <li>Overige dienstverlening</li> </ul>	Hutten Catering, IKEA, DMG Keukens, Maison van den Boer
ICT, zakelijke en overige dienstverlening	<ul style="list-style-type: none"> <li>J</li> <li>K</li> <li>L</li> <li>M</li> <li>N</li> <li>O</li> <li>P</li> <li>Q</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informatie en communicatie</li> <li>Financiële instellingen</li> <li>Verhuur van en handel in onroerend goed</li> <li>Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening</li> <li>Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening</li> <li>Openbaar bestuur, overheidsdiensten</li> <li>Onderwijs</li> <li>Gezondheidszorg</li> </ul>	Philips, Stichting Zuidzorg, ISS Cleaning services, Trigion Beveiliging, HAGO Nederland, Atos Nederland, WVS Groep, Achmea/Interpolis, FEI Electron Optics
Industrie - Chemie	<ul style="list-style-type: none"> <li>C19 t/m C22</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cokesovenproducten en aardolieverwerking</li> <li>Chemische producten</li> <li>Farmaceutische grondstoffen en producten</li> <li>Producten van rubber en kunststof</li> </ul>	MSD, SABIC Innovative Plastics, Fujifilm Manufacturing Europe, Shell Nederland, International Flavors & Fragrances
Industrie - HTSM	<ul style="list-style-type: none"> <li>C24 t/m C30</li> <li>C33</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Metaalindustrie</li> <li>Elektrotechnische industrie</li> <li>Transportmiddelenindustrie</li> <li>Machine-industrie</li> </ul>	ASML, DAF Trucks, Philips, Vanderlande Industries, Bosch Transmission Technology, Prodrive Technolgoies
Industrie - Overig	<ul style="list-style-type: none"> <li>C13 t/m C18</li> <li>C23</li> <li>C31 en C32</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kleding- en textielindustrie</li> <li>Papier- en kartonindustrie, drukkerijen</li> <li>Hout- en meubelindustrie</li> <li>Productie van o.a. glas, cement, beton</li> <li>Sociale werkvoorzieningen</li> </ul>	Sociale werkvoorzieningen (o.a. WSD Groep, Atlant Groep, IBN), Vlisco, Bruynzeel Keukens, Koninklijke Drukkerij Em. de Jong, ArdaghGroup, Graphic Packaging, Desso
Industrie - VGM	<ul style="list-style-type: none"> <li>C10 t/m 12</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voedingsmiddelenindustrie</li> <li>Productie van dranken</li> <li>Tabaksindustrie</li> </ul>	Mars / Masterfoods, Van Rooi Meat, Bavaria, De Zaligheden, Perfetti Van Melle, Nutricia, Coca Cola
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	<ul style="list-style-type: none"> <li>B</li> <li>D</li> <li>E</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Winning van delfstoffen</li> <li>Nutsbedrijven</li> <li>Winning en distributie van water</li> <li>Afval- en afvalwaterbeheer en sanering</li> </ul>	Brabant Water, Endinet, Essent, A.T.M., Enexis, SITA Recycling, CNC Grondstoffen, Van Gansewinkel
Logistiek en groothandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>G46</li> <li>H</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groothandel en handelsbemiddeling</li> <li>Vervoer en opslag</li> </ul>	Albert Heijn, Schenker Logistics, Docdata Fulfilment, PostNL, Sligro, Jumbo, Amgen Europe, Kuehne + Nagel, Syncreon, Rhenus, DSV, CEVA Logistics, DHL

Voor de verdeling van werkgelegenheid naar sectoren hebben we gebruik gemaakt van het provinciale werkgelegenheidsregister (LISA). De ontwikkeling van de aandelen van de sectoren naar de toekomst (2030 en 2040) zijn gebaseerd op historische ontwikkeling van sectoren (afname, toename, gelijk blijvend). Daarbij gaan we uit van een remmende ontwikkeling. In alle drie de scenario's is dit uitgangspunt gehanteerd. Omdat de raming fijnmazig opgebouwd is, kozen we voor een eigen sectorale ontwikkeling gebaseerd op het doortrekken van de historische ontwikkeling. Hierbij is gekozen om niet lineair door te trekken, maar met een remmend effect. Deze methodiek komt grotendeels overeen met de systematiek van EIB in eerdere prognoses. We hebben dezelfde systematiek gehanteerd voor de WLO-scenario's, daar WLO slechts vier sectoren onderscheid.

In onderstaande tabel geven we indicatief weer in welke SBI-afdelingen de werkgelegenheid van de verschillende clusters zit. De officiële afbakening wordt gemaakt op een specifiek niveau. Ook bestaat er overlap tussen de verschillende clusters.

**Tabel 53: Afbakening Brabantse clusters voor bedrijventerreinraming**

SBI-Sectie	SBI-Afdeling	Agro & Food	Bio-based	HTSM	Life-science	Logistiek	Maintenance
A. Landbouw	01. Landbouw	x					
	03. Visserij	x					
C. Industrie	10. Voedingsmiddelen	x	x				
	11. Dranken	x	x				
	17. Papier & Karton		x				x
	20. Chemische industrie	x	x	x			
	21. Farmaceutische industrie					x	
	22. Rubber & kunststof			x			x
	25. Metaalproducten			x			x
	26. Computers en apparatuur			x			
	27. Elektrische apparatuur			x			
	28. Overige machines en apparaten	x		x			x
	29. Transportmiddelen			x			
	30. Overige transportmiddelen			x			x
	32. Overige goederen					x	
	33. Reparatie en installatie van machines en apparaten	x		x			x
G. Groot & Detailhandel	46. Groothandel en handelsbemiddeling	x		x	x		
H. Vervoer & opslag	49. Vervoer over land					x	
	50. Vervoer over water					x	
	51. Luchtvaart					x	
	52. Opslag en dienstverlening					x	
	53. Post en koeriers					x	
J. ICT	62. Dienstverlenende activiteiten ICT			x			x
M. Advies en onderzoek	71. Architecten, ingenieurs en technisch ontwerp	x		x			x
	72. Speur- en ontwikkelingswerk	x		x	x		
N. Overig zakelijke dienstverlening	77. Verhuur en lease van auto's, consumentenartikelen, etc.	x					
	82. Overige zakelijke dienstverlening	x					
Q. Zorg	86. Gezondheidszorg				x		
S. Overige dienstverlening	95. Reparatie van computers en consumentenartikelen			x			

## A2. Historische ontwikkeling locatievoorkeur van bedrijven

De toekomstige ontwikkeling van de locatievoorkeur van bedrijven (in 2030 en 2040) baseren we op de historische ontwikkeling. Daarbij gaan we uit van de gemiddelde ontwikkeling per sector van alle regio's. Hiermee voorkomen we dat uitschieters in werkgelegenheidsontwikkeling (bijvoorbeeld het vertrek van

Philip Morris, wat een forse daling van de locatievoorkeur van de voedingsmiddelenindustrie in West-Brabant betekent) een grote invloed hebben op de uitkomsten van de ruimtebehoefte.

We zien dat de totale locatievoorkeur (alle sectoren samen) sinds 2010 gestegen is met 1,8%-punt, een toename van 5%.

**Tabel 54: Historische ontwikkeling locatievoorkeur naar sector**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bouw, handel en reparatie	52%	52%	53%	52%	53%	53%	52%	53%	53%
Consumentendiensten	12%	12%	12%	11%	11%	11%	11%	11%	12%
ICT, zakelijke en overige dienstverlening	18%	18%	19%	19%	20%	19%	19%	20%	20%
Industrie - Chemie	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	96%
Industrie - HTSM	87%	87%	88%	88%	90%	92%	92%	92%	91%
Industrie - Overig	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%
Industrie - VGM	79%	79%	77%	78%	79%	80%	79%	79%	80%
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	51%	53%	56%	54%	59%	56%	55%	55%	55%
Logistiek en groothandel	70%	71%	71%	71%	73%	73%	74%	75%	75%
<b>Totaal</b>	<b>36%</b>	<b>35%</b>	<b>36%</b>	<b>36%</b>	<b>36%</b>	<b>36%</b>	<b>37%</b>	<b>37%</b>	<b>37%</b>

Bron: LISA, 2017. Bewerking: Stec Groep, 2018.

### A3. Methodiek analyse terreinquotiënten

#### Methodiek

Als onderdeel van deze prognose heeft een uitgebreide data-analyse plaatsgevonden om het huidige ruimtegebruik per sector in beeld te brengen. Stec Groep heeft samen met de afdeling Geo-informatie van de provincie Noord-Brabant een methode uitgewerkt om het ruimtegebruik te bepalen. Daarbij zijn globaal de volgende stappen gevolgd:

1. Alle kadastrale percelen op bedrijventerreinen in Noord-Brabant zijn geselecteerd. Aangrenzende kadastrale percelen met dezelfde eigenaar zijn samengevoegd tot één perceel.
2. Vervolgens is het vestigingenbestand gekoppeld aan deze bewerkte percelenlaag. Op die manier wordt duidelijk hoeveel vestigingen en hoeveel banen er op dat perceel gevestigd zijn. Ook is dus per bedrijf inzichtelijk op welk perceel zij gevestigd zijn, welke omvang dat perceel heeft en hoeveel andere bedrijven op dat perceel zijn gevestigd.
3. Met deze datakoppeling is per sector en per regio het gewogen gemiddelde ruimtegebruik per werkzaam persoon in beeld gebracht.

Om deze cijfers in perspectief te plaatsen (en een ontwikkeling te kunnen schetsen) hebben we ook gekeken naar:

- De gewogen gemiddelde terreinquotiënten per regio in Noord-Brabant (totaal netto uitgegeven voorraad bedrijventerrein gedeeld door totaal aantal werkzame personen op bedrijventerreinen), en de ontwikkeling daarin over de afgelopen jaren.
- De (ontwikkeling van) terreinquotiënten in andere regio's, waar data over het ruimtegebruik structureel wordt bijgehouden (o.a. in provincie Limburg).
- De terreinquotiënten van het CPB (BLM) en de verwachte ontwikkeling daarin.

#### Ontwikkeling

In alle drie de scenario's (Laag, Midden en Hoog) houden we rekening met de trends en ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2. Dit betekent dat de ontwikkelingen op gebied van automatisering, robotisering, innovatie en verduurzaming meenemen bij de bijstelling van de terreinquotiënten. In het scenario Midden vormt arbeid een beperking voor de groei van het aantal banen in Noord-Brabant. Dit betekent dat bedrijven eerder investeren in diverse trends en ontwikkelingen. Voor een aantal sectoren stijgt of daalt de terreinquotiënt hierdoor harder dan in het scenario Laag en Hoog.

**Tabel 55: Verwachte ontwikkeling terreinquotienten naar regio - WLO-scenario**

Sector	Midden-Brabant			Noordoost-Brabant			West-Brabant			Zuidoost-Brabant		
	2018	2030	2040	2018	2030	2040	2018	2030	2040	2018	2030	2040
Bouw, handel en reparatie	287	287	287	326	326	326	378	378	378	284	284	284
Consumentendiensten	299	299	299	306	306	306	402	402	402	238	238	238
ICT, zakelijke en overige dienstverlening	220	209	209	230	219	219	160	152	152	110	105	105
Industrie - Chemie	221	243	243	193	212	212	350	385	385	191	210	210
Industrie - HTSM	196	187	187	154	147	147	306	306	306	152	145	145
Industrie - Overig	179	188	188	133	139	139	338	355	355	241	253	253
Industrie - VGM	198	218	218	173	190	190	346	380	380	171	188	188
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	936	936	936	816	816	816	1.578	1.578	1.578	808	808	808
Logistiek en groothandel	242	266	266	233	256	256	396	436	436	325	358	358

**Tabel 56: Verwachte ontwikkeling terreinquotienten naar regio - EIB-scenario**

Sector	Midden-Brabant			Noordoost-Brabant			West-Brabant			Zuidoost-Brabant		
	2018	2030	2040	2018	2030	2040	2018	2030	2040	2018	2030	2040
Bouw, handel en reparatie	287	301	301	326	343	343	378	397	397	284	298	298
Consumenten-diensten	299	314	314	306	322	322	402	402	402	238	250	250
ICT, zakelijke en overige dienstverlening	220	220	220	230	230	230	160	168	168	110	110	110
Industrie - Chemie	221	243	243	193	212	212	350	370	370	191	210	210
Industrie - HTSM	196	196	196	154	154	154	306	306	306	152	145	145
Industrie - Overig	179	197	197	133	146	146	338	372	372	241	265	265
Industrie - VGM	198	228	228	173	199	199	346	398	398	171	197	197
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	936	936	936	816	816	816	1.578	1.578	1.578	808	808	808
Logistiek en groothandel	242	266	266	233	256	256	396	422	422	325	358	358

# Bijlage B



## Toelichting bijlage

### Indeling in type werkmilieu

De vraag naar bedrijventerreinen gaat steeds meer dwars door 'traditionele' terreintypen heen. Het verschil tussen sectoren wordt diffuser. Zo wordt het onderscheid tussen logistiek en productie minder duidelijk (bijvoorbeeld assemblage in distributiecentra) en halen productiebedrijven steeds vaker (kantoorachtige) activiteiten als R&D, engineering of kwaliteitscontroles in huis. Hierdoor is het lastiger om locaties 'sec' te segmenteren naar bijvoorbeeld type sector, milieucategorie of uitstraling/verschijningsvorm. Steeds vaker is bijvoorbeeld relevant of op de locatie veel of minder interactie met de omgeving kan plaatsvinden. Daarvoor is o.a. de ligging relevant; ligt de locatie in stedelijk gebied of juist hier buiten.

In plaats van een indeling naar traditionele terreintypen (zoals een industrieterrein of logistiek terrein) kiezen we dan ook voor een indeling waarbij omvang en (mate van) interactie met de omgeving centraal staan. Dit leidt tot een driedeling qua type werkmilieu:

- Functioneel werkmilieu: grootschalig en klein/middelgroot
- Stedelijk werkmilieu: klein/middelgroot

Daarnaast zijn er ook nog thematische locaties of campus-ontwikkelingen.

### Bestaande voorraad

Alle bestaande volle bedrijventerreinen (volledig uitgegeven) hebben we ingedeeld in deze driedeling van werkmilieu. Deze indeling is gemaakt op basis van indicatoren uit IBIS Noord-Brabant. Het gaat om de volgende indicatoren.

Indicator	Opties	Operationalisatie
Schaalniveau	Lokaal	-
	Bovenlokaal / regionaal	-
Opzet	Kleinschalig	Kavels < 5.000 m <sup>2</sup>
	Groot/klein	Gedeeltelijk groot-, gedeeltelijk kleinschalig
	Grootschalig	Voornamelijk kavels > 5.000 m <sup>2</sup>
Werklocatietype	Indeling 10 type werklocaties	Zie IBIS
Funciemenging	Ja / Nee / Gedeeltelijk	-

### Uitgeefbaar (plan)aanbod

Van alle bedrijventerreinen in Noord-Brabant met uitgeefbare grond (zowel op bestaande bedrijventerreinen als nieuwe plannen) hebben we (een basisset) aan relevante kwaliteitskenmerken geïnventariseerd. De beoordeling van het aanbod gebeurt op basis van het programma van eisen. Ook hierbij is IBIS leidend geweest.

*Let op: we gaan uit van de huidige situatie van de bedrijventerreinen. Dat betekent dat bijvoorbeeld eventuele infrastructurele ingrepen (zoals aanleg afslag snelweg) niet zijn meegenomen.*

Het aanbod is op zes kwaliteitskenmerken beoordeeld (zie tabellen volgende pagina). Per kenmerk krijgt een terrein een score. Het maximaal aantal punten verschilt per type werkmilieu. Ook de ondergrens (minimaal aantal punten om als geschikt terrein beoordeeld te worden) verschilt per type werkmilieu. Het gaat om de volgende bandbreedtes:

- Functioneel grootschalig: minimaal 4 punten – maximaal 10 punten
- Functioneel klein/middelgroot: minimaal 2 punten – maximaal 8 punten
- Stedelijk klein/middelgroot: minimaal 4 punten – maximaal 8 punten

De scores voor de thematische werkmilieu's / campussen moet gelezen worden als indicatief. Het programma van eisen verschilt uiteraard sterk per specifiek cluster/thema.

### Kwaliteitskenmerken functionele werkmilieus

Kenmerk		Functioneel grootschalig	Functioneel klein/middelgroot
Bereikbaarheid weg	lokale weg		
	N-weg	x	x
	snelweg	xx	x
Bereikbaarheid OV	pré		
Bereikbaarheid spoor	pré	x	x
Bereikbaarheid water	pré	x	x
Kavelgrootte	< 0,5 ha		x
	0,5 tot 5 ha	x	xx
	> 5 ha	xx	
Milieucategorie	t/m cat. 2		
	t/m cat. 3	x	x
	t/m cat. 4	xx	xx
	cat. 5 of 6	xxxx	xxx

### Kwaliteitskenmerken stedelijke en thematische werkmilieus

Kenmerk		Stedelijk klein/middelgroot	Thematisch / cluster
Bereikbaarheid weg	lokale weg		
	N-weg	x	x
	snelweg	xx	xx
Bereikbaarheid OV	pré	xx	x
Bereikbaarheid spoor	pré		
Bereikbaarheid water	pré		
Kavelgrootte	< 0,5 ha	x	x
	0,5 tot 5 ha	xx	xx
	> 5 ha		
Milieucategorie	t/m cat. 2	x	
	t/m cat. 3	xx	x
	t/m cat. 4		xx
	cat. 5 of 6		

*x = aantal punten*

*wit vlak (géén blauwe arcering) = geen relevant criterium en/of niet geschikt*

*Pré = geen hard criterium*

### Indeling aanbod naar planstatus

Voor de nog uitgifbare hectares op bestaande bedrijventerreinen en nieuwe plannen maakt de provincie Noord-Brabant onderscheid naar de planstatus:

1. Ruimtelijke plannen met onherroepelijk bestemmingsplan.
2. Ruimtelijke plannen, vastgesteld in bestemmingsplan, maar nog niet onherroepelijk.
3. Extra te ontwikkelen plannen conform regionale afspraken.
4. Te ontwikkelen plannen bij concrete marktpraak (vraaggericht).
5. Overige plannen / strategische reserves.

Deze planstatus is weergegeven in de aanbodtabellen. De cijfers corresponderen met de indeling zoals hierboven aangegeven.

## Volledig uitgegeven bedrijventerreinen

### Midden-Brabant

Gemeente	Werklocatie	Type werkmilieu	Netto omvang in hectare
Dongen	De Wildert	Functioneel – grootschalig	40,0
Tilburg	Het Laar	Functioneel – grootschalig	36,5
Tilburg	Kraaiven	Functioneel – grootschalig	167,0
Tilburg	Loven	Functioneel – grootschalig	159,0
Waalwijk	Haven	Functioneel – grootschalig	213,5
Gilze en Rijen	Berkhaan	Functioneel – klein tot middelgroot	5,9
Gilze en Rijen	Broekakkers	Functioneel – klein tot middelgroot	38,9
Gilze en Rijen	Van Ghertstraat	Functioneel – klein tot middelgroot	5,0
Hilvarenbeek	Beekseweg	Functioneel – klein tot middelgroot	1,9
Hilvarenbeek	Bukkumweg	Functioneel – klein tot middelgroot	9,1
Hilvarenbeek	Julianastraat	Functioneel – klein tot middelgroot	2,0
Hilvarenbeek	Nieuwe Erven	Functioneel – klein tot middelgroot	1,3
Hilvarenbeek	Wilhelminadijk	Functioneel – klein tot middelgroot	3,3
Loon Op Zand	Bedrijvenpark Kaatsheuvel	Functioneel – klein tot middelgroot	34,3
Oisterwijk	De Sonman	Functioneel – klein tot middelgroot	1,8
Oisterwijk	De Sonman Uitbreiding	Functioneel – klein tot middelgroot	5,3
Oisterwijk	Stokeind	Functioneel – klein tot middelgroot	6,9
Tilburg	Bedrijvenpark Broekhoven	Functioneel – klein tot middelgroot	3,1
Tilburg	Bedrijvenpark Willem II	Functioneel – klein tot middelgroot	1,0
Tilburg	Dirigentenlaan	Functioneel – klein tot middelgroot	2,0
Tilburg	Kapelmeesterlaan	Functioneel – klein tot middelgroot	2,0
Tilburg	Koningshoeven	Functioneel – klein tot middelgroot	6,5
Tilburg	Kreitmolen	Functioneel – klein tot middelgroot	29,3
Tilburg	Lovensestraat	Functioneel – klein tot middelgroot	2,3
Tilburg	Quirijnstok	Functioneel – klein tot middelgroot	2,3
Tilburg	Reitse Hoevenstraat	Functioneel – klein tot middelgroot	4,6
Tilburg	Voltcomplex	Functioneel – klein tot middelgroot	4,9
Tilburg	WLM Regenboog-Straat	Functioneel – klein tot middelgroot	1,2
Waalwijk	Berkhaag	Functioneel – klein tot middelgroot	11,9
Waalwijk	Besoyen Noord	Functioneel – klein tot middelgroot	3,9
Waalwijk	Besoyen West	Functioneel – klein tot middelgroot	3,5
Waalwijk	Maasoever	Functioneel – klein tot middelgroot	27,1
Waalwijk	Nederveenweg	Functioneel – klein tot middelgroot	4,0
Waalwijk	Scharlo	Functioneel – klein tot middelgroot	4,4
Dongen	Kanaalstraat/Pr. Magrietstraat	Stedelijk – klein tot middelgroot	7,2
Dongen	Tichelrijt I	Stedelijk – klein tot middelgroot	68,0
Gilze en Rijen	Broekakkers Zuid	Stedelijk – klein tot middelgroot	5,0
Goirle	BT Riel	Stedelijk – klein tot middelgroot	7,6
Goirle	Tijvoort	Stedelijk – klein tot middelgroot	60,5
Hilvarenbeek	Slibbroek	Stedelijk – klein tot middelgroot	8,1
Tilburg	Aabe Ringbaan Zuid	Stedelijk – klein tot middelgroot	9,2
Tilburg	Albion	Stedelijk – klein tot middelgroot	12,8
Tilburg	Beneluxterrein	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,4
Tilburg	Enschotsestraat	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,0
Tilburg	Heikant-Oost	Stedelijk – klein tot middelgroot	3,6
Tilburg	Heikant-West	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,7
Tilburg	Kanaalzone	Stedelijk – klein tot middelgroot	60,5
Tilburg	Leyendaal	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,8
Tilburg	Middenbrabantweg	Stedelijk – klein tot middelgroot	11,3
Tilburg	Paletplein	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,7
Tilburg	Piushaven	Stedelijk – klein tot middelgroot	7,3
Waalwijk	Zanddonk	Stedelijk – klein tot middelgroot	41,6
Waalwijk	Zanddonk NW	Stedelijk – klein tot middelgroot	9,6

### Noordoost-Brabant

Gemeente	Werklocatie	Type werkmilieu	Netto omvang in hectare
Heusden	Bakkersdam	Functioneel – grootschalig	13,6
Heusden	Steenfabriek Hedikhuizen	Functioneel – grootschalig	18,9
Meerijstad	Amert	Functioneel – grootschalig	66,7
Meerijstad	Oude Haven	Functioneel – grootschalig	39,6
Oss	De Geer	Functioneel – grootschalig	32,0
Oss	Elzenburg A	Functioneel – grootschalig	103,0
Oss	Elzenburg Noord	Functioneel – grootschalig	22,6
's-Hertogenbosch	Knooppunt Hintham (Heymans)	Functioneel – grootschalig	14,0
Bernheze	Cereslaan-Oost	Functioneel – klein tot middelgroot	3,5
Boxmeer	Akkervoortweg	Functioneel – klein tot middelgroot	1,2
Boxmeer	Brakels Eng	Functioneel – klein tot middelgroot	1,7
Boxmeer	BT Overloon	Functioneel – klein tot middelgroot	2,5
Boxmeer	BT Vierlingsbeek	Functioneel – klein tot middelgroot	1,8
Boxmeer	De Elzen	Functioneel – klein tot middelgroot	2,0
Boxmeer	Het Leucker	Functioneel – klein tot middelgroot	1,3
Boxmeer	Rijkevoort	Functioneel – klein tot middelgroot	8,2
Boxmeer	Saxe-Gotha II	Functioneel – klein tot middelgroot	15,0
Boxmeer	Transportcentrum	Functioneel – klein tot middelgroot	6,0
Boxmeer	Valendries	Functioneel – klein tot middelgroot	2,9
Boxtel	Munsel-Selissen	Functioneel – klein tot middelgroot	1,0
Cuijk	Maasboulevard	Functioneel – klein tot middelgroot	4,1
Grave	De Eek	Functioneel – klein tot middelgroot	2,5
Haaren	I.T. Helvoirt	Functioneel – klein tot middelgroot	3,4
Haaren	Matador	Functioneel – klein tot middelgroot	1,5
Heusden	Ind Park Vliedberg	Functioneel – klein tot middelgroot	9,0
Landerd	De Louwstraat	Functioneel – klein tot middelgroot	18,2
Meerijstad	Dorshout	Functioneel – klein tot middelgroot	4,5
Meerijstad	Duin I	Functioneel – klein tot middelgroot	37,6
Meerijstad	Duin II	Functioneel – klein tot middelgroot	23,6
Meerijstad	Kerkendijk	Functioneel – klein tot middelgroot	2,2
Meerijstad	Molenakker	Functioneel – klein tot middelgroot	23,4
Meerijstad	Themapark Garages	Functioneel – klein tot middelgroot	2,9
Mill en Sint Hubert	De Meeren	Functioneel – klein tot middelgroot	8,0
Oss	De Bulk I	Functioneel – klein tot middelgroot	7,1
Oss	Elzenburg West	Functioneel – klein tot middelgroot	14,5
Oss	Elzenburg Zuid	Functioneel – klein tot middelgroot	19,8
Oss	Leiweg	Functioneel – klein tot middelgroot	4,5
Oss	T Geffens Veld	Functioneel – klein tot middelgroot	1,2
's-Hertogenbosch	De Kruithoorn	Functioneel – klein tot middelgroot	10,0
's-Hertogenbosch	De Overlaet	Functioneel – klein tot middelgroot	4,0
's-Hertogenbosch	Maaspoort	Functioneel – klein tot middelgroot	39,0
's-Hertogenbosch	Van Herpensweide (Weenergroep)	Functioneel – klein tot middelgroot	3,8
's-Hertogenbosch	Zuid Willemsvaart	Functioneel – klein tot middelgroot	7,0
Sint-Michielsgestel	t Schild I+II	Functioneel – klein tot middelgroot	4,8
Uden	BT Volkel	Functioneel – klein tot middelgroot	6,4
Vught	De Baarzen 1970	Functioneel – klein tot middelgroot	4,4
Vught	Industrieweg	Functioneel – klein tot middelgroot	9,1
Vught	Kettingweg/Laagstraat	Functioneel – klein tot middelgroot	4,4
Bernheze	De Beemd	Stedelijk – klein tot middelgroot	19,0
Bernheze	Kleinwijk	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,0
Bernheze	Kleinwijk II	Stedelijk – klein tot middelgroot	3,5
Bernheze	Loosbroek	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,0
Bernheze	Retsel	Stedelijk – klein tot middelgroot	12,5
Bernheze	Waardsestraat	Stedelijk – klein tot middelgroot	0,7
Boxmeer	Saxe-Gotha	Stedelijk – klein tot middelgroot	66,0
Boxtel	Heidonk/Bergstr	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,5
Cuijk	Straatkant	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,2

Grave	Kookersweg	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,6
Haaren	Broxven	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,5
Haaren	Hopveld	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,7
Heusden	BT Nieuwkuijk	Stedelijk – klein tot middelgroot	19,0
Heusden	Heesbeen	Stedelijk – klein tot middelgroot	22,4
Heusden	Meeuwaert I	Stedelijk – klein tot middelgroot	10,5
Heusden	Meeuwaert II	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,2
Heusden	Nassaulaan	Stedelijk – klein tot middelgroot	6,7
Landerd	De Roskam	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,7
Landerd	Voederheil	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,9
Meerijstad	Duin III-Oost	Stedelijk – klein tot middelgroot	7,2
Meerijstad	Landingsweg	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,0
Meerijstad	Molendijk	Stedelijk – klein tot middelgroot	13,6
Meerijstad	Nieuwe Molenheide	Stedelijk – klein tot middelgroot	8,0
Meerijstad	Nijnsel	Stedelijk – klein tot middelgroot	18,8
Meerijstad	Nijnselseweg Zuid	Stedelijk – klein tot middelgroot	5,4
Meerijstad	Rooiseheide	Stedelijk – klein tot middelgroot	14,2
Oss	Danenhoef-Oost	Stedelijk – klein tot middelgroot	6,7
Oss	De Ruwaard	Stedelijk – klein tot middelgroot	14,0
Oss	Heesterseweg	Stedelijk – klein tot middelgroot	7,5
Oss	Het Wargaren	Stedelijk – klein tot middelgroot	8,5
Oss	Het Wargaren IV	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,5
Oss	Landweer	Stedelijk – klein tot middelgroot	57,0
Oss	Langakker	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,2
Oss	Locatie Golfbad	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,1
Oss	Moleneind	Stedelijk – klein tot middelgroot	54,0
Oss	t Kolske	Stedelijk – klein tot middelgroot	16,0
's-Hertogenbosch	Boschveld	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,2
's-Hertogenbosch	BP De Herven	Stedelijk – klein tot middelgroot	58,6
's-Hertogenbosch	Brabantpoort	Stedelijk – klein tot middelgroot	6,0
's-Hertogenbosch	De Vliert	Stedelijk – klein tot middelgroot	8,0
's-Hertogenbosch	De Vutter	Stedelijk – klein tot middelgroot	27,0
's-Hertogenbosch	High Tech Park	Stedelijk – klein tot middelgroot	21,0
's-Hertogenbosch	Orthenpoort	Stedelijk – klein tot middelgroot	8,0
Sint Anthonis	Molenveld	Stedelijk – klein tot middelgroot	9,5
Sint Anthonis	Molenveld Fase I	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,0
Sint Anthonis	Vlagberg	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,3
Sint-Michiëlsgestel	Beekveld	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,4
Sint-Michiëlsgestel	De Ploeg	Stedelijk – klein tot middelgroot	5,8
Sint-Michiëlsgestel	Milrooijseweg	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,9
Sint-Michiëlsgestel	Venkant	Stedelijk – klein tot middelgroot	10,6
Vught	De Schakel	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,4

## West-Brabant

Gemeente	Werklocatie	Type werkmilieu	Netto omvang in hectare
Bergen op Zoom	Theodorushaven	Functioneel – grootschalig	204,5
Breda	Greenery	Functioneel – grootschalig	29,3
Breda	Hazeldonk	Functioneel – grootschalig	83,0
Breda	IABC	Functioneel – grootschalig	24,1
Etten-Leur	Zwartenberg	Functioneel – grootschalig	11,8
Etten-Leur	Zwartenberg Oost	Functioneel – grootschalig	7,5
Geertruidenberg	Amerkant	Functioneel – grootschalig	168,3
Moerdijk	Dintelmond	Functioneel – grootschalig	61,5
Oosterhout	Statendam	Functioneel – grootschalig	42,8
Oosterhout	Weststad Fase 1+2	Functioneel – grootschalig	137,0
Oosterhout	Weststad III	Functioneel – grootschalig	134,4
Roosendaal	Borchwerf-Noord	Functioneel – grootschalig	211,5
Roosendaal	Majoppeveld Noord III	Functioneel – grootschalig	32,1
Roosendaal	Majoppeveld Zuid	Functioneel – grootschalig	74,6
Aalburg	Bagijnhof	Functioneel – klein tot middelgroot	7,9
Aalburg	Cok Midland	Functioneel – klein tot middelgroot	4,2
Aalburg	De Weerakkers	Functioneel – klein tot middelgroot	3,6
Aalburg	De Witte Molen	Functioneel – klein tot middelgroot	3,1
Aalburg	Mouthaan	Functioneel – klein tot middelgroot	0,7
Aalburg	Oerlemans	Functioneel – klein tot middelgroot	2,8
Aalburg	Perzikstr/Wijksestr	Functioneel – klein tot middelgroot	0,7
Aalburg	Van Der Pol	Functioneel – klein tot middelgroot	2,0
Aalburg	Van Wijk	Functioneel – klein tot middelgroot	0,7
Aalburg	Veensesteeg	Functioneel – klein tot middelgroot	14,6
Alphen-Chaam	Baarleseweg Noord	Functioneel – klein tot middelgroot	3,8
Alphen-Chaam	BT Alphen	Functioneel – klein tot middelgroot	15,5
Baarle-Nassau	Bedrijventerrein Visweg-Oost	Functioneel – klein tot middelgroot	2,0
Baarle-Nassau	BT Baarle-Nassau	Functioneel – klein tot middelgroot	11,8
Bergen op Zoom	De Poort	Functioneel – klein tot middelgroot	16,6
Bergen op Zoom	Geertruidapolder	Functioneel – klein tot middelgroot	30,5
Breda	Aardenhoek	Functioneel – klein tot middelgroot	2,6
Breda	Antiloopstraat	Functioneel – klein tot middelgroot	2,2
Breda	Charles Petitweg	Functioneel – klein tot middelgroot	12,6
Breda	De Bunder	Functioneel – klein tot middelgroot	5,9
Breda	Ettensebaan	Functioneel – klein tot middelgroot	7,8
Breda	Fatimastraat	Functioneel – klein tot middelgroot	1,6
Breda	Goeseelsstraat	Functioneel – klein tot middelgroot	3,7
Breda	Haagweg	Functioneel – klein tot middelgroot	11,0
Breda	Hintelaken	Functioneel – klein tot middelgroot	16,6
Breda	Koele Mei	Functioneel – klein tot middelgroot	3,6
Breda	Moleneind-Oost	Functioneel – klein tot middelgroot	18,0
Breda	Moleneind-West	Functioneel – klein tot middelgroot	4,9
Breda	Muizenberg	Functioneel – klein tot middelgroot	12,7
Breda	Oosterhoutseweg	Functioneel – klein tot middelgroot	5,9
Breda	Slingerweg/Tramsingel	Functioneel – klein tot middelgroot	14,4
Breda	Van Der Reijtstraat	Functioneel – klein tot middelgroot	3,9
Drimmelen	Brieltjenspolder	Functioneel – klein tot middelgroot	8,9
Drimmelen	Nieuwe Jachthaven	Functioneel – klein tot middelgroot	4,3
Etten-Leur	De Keen	Functioneel – klein tot middelgroot	3,6
Geertruidenberg	De Pontonnier	Functioneel – klein tot middelgroot	10,1
Halderberge	Boschendijk	Functioneel – klein tot middelgroot	17,0
Halderberge	De Hoge Akker	Functioneel – klein tot middelgroot	3,4
Halderberge	Industrieweg	Functioneel – klein tot middelgroot	14,9
Halderberge	Klaverweide	Functioneel – klein tot middelgroot	17,1
Halderberge	Korenweide II / III	Functioneel – klein tot middelgroot	4,4
Halderberge	Oudlandsedijk	Functioneel – klein tot middelgroot	35,0
Halderberge	Rademakers	Functioneel – klein tot middelgroot	2,5

Halderberge	Staalunie/v.d. Vorst	Functioneel – klein tot middelgroot	7,3
Halderberge	Veilingterrein	Functioneel – klein tot middelgroot	1,0
Moerdijk	Bloemendaalse Zeedijk	Functioneel – klein tot middelgroot	7,8
Moerdijk	BT Hazeldonk	Functioneel – klein tot middelgroot	15,4
Moerdijk	BT Willemstad	Functioneel – klein tot middelgroot	1,7
Moerdijk	De Koekoek	Functioneel – klein tot middelgroot	32,0
Moerdijk	Eerste Kruisweg	Functioneel – klein tot middelgroot	1,4
Moerdijk	Havenkant	Functioneel – klein tot middelgroot	4,0
Moerdijk	Hazeldonkse Zandweg / De Hil	Functioneel – klein tot middelgroot	3,3
Moerdijk	Molenstraat	Functioneel – klein tot middelgroot	12,3
Moerdijk	Molenvliet	Functioneel – klein tot middelgroot	4,0
Moerdijk	Zevenbergschen Hoek	Functioneel – klein tot middelgroot	2,7
Oosterhout	BT Bredaseweg	Functioneel – klein tot middelgroot	2,9
Oosterhout	Havenweg	Functioneel – klein tot middelgroot	31,9
Oosterhout	Oosterheide	Functioneel – klein tot middelgroot	20,5
Roosendaal	Borchwerf-West	Functioneel – klein tot middelgroot	31,0
Roosendaal	De Wijper	Functioneel – klein tot middelgroot	6,6
Steenbergen	Dinteloordseweg	Functioneel – klein tot middelgroot	18,3
Steenbergen	Franseweg	Functioneel – klein tot middelgroot	3,7
Steenbergen	Havenweg	Functioneel – klein tot middelgroot	4,5
Steenbergen	Molenkreek	Functioneel – klein tot middelgroot	5,6
Steenbergen	Molenkreek II	Functioneel – klein tot middelgroot	1,7
Steenbergen	Olmendreef	Functioneel – klein tot middelgroot	3,6
Steenbergen	Reinierpolder II Fase 1	Functioneel – klein tot middelgroot	13,8
Werkendam	Beatrixhaven	Functioneel – klein tot middelgroot	7,5
Werkendam	Bruine Kilhaven IV	Functioneel – klein tot middelgroot	11,8
Werkendam	Jachtsloot	Functioneel – klein tot middelgroot	1,2
Werkendam	Loswal/De Sluis	Functioneel – klein tot middelgroot	7,0
Werkendam	Nieuwendijk	Functioneel – klein tot middelgroot	4,0
Werkendam	t Zand	Functioneel – klein tot middelgroot	3,5
Woensdrecht	Bosweg/Buitendijk	Functioneel – klein tot middelgroot	10,4
Woudrichem	1e Uitbr. De Rietdijk-Oost	Functioneel – klein tot middelgroot	5,7
Woudrichem	2e Uitbreiding De Rietdijk Oost	Functioneel – klein tot middelgroot	4,6
Woudrichem	Buchner	Functioneel – klein tot middelgroot	3,8
Woudrichem	Buitendijks Bedrijventerrein	Functioneel – klein tot middelgroot	5,6
Woudrichem	De Heus	Functioneel – klein tot middelgroot	4,1
Woudrichem	De Rietdijk Oost	Functioneel – klein tot middelgroot	14,0
Woudrichem	De Rietdijk Zuid	Functioneel – klein tot middelgroot	0,7
Woudrichem	Hak	Functioneel – klein tot middelgroot	10,0
Zundert	Hofdreef	Functioneel – klein tot middelgroot	1,8
Bergen op Zoom	De Lage Meren	Stedelijk – klein tot middelgroot	56,3
Bergen op Zoom	Meilust	Stedelijk – klein tot middelgroot	21,8
Bergen op Zoom	Wouwseweg	Stedelijk – klein tot middelgroot	8,7
Breda	Chaamsebaan	Stedelijk – klein tot middelgroot	3,8
Breda	De Lind/Logtenburg	Stedelijk – klein tot middelgroot	3,8
Breda	Heilaar (Zuid)	Stedelijk – klein tot middelgroot	15,2
Breda	Mathenestestraat	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,6
Breda	Steenakker Retail	Stedelijk – klein tot middelgroot	7,6
Drimmelen	Louisapolder	Stedelijk – klein tot middelgroot	5,0
Drimmelen	Moerseweg	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,0
Drimmelen	Stuivezand	Stedelijk – klein tot middelgroot	19,8
Drimmelen	t Spijck	Stedelijk – klein tot middelgroot	8,4
Drimmelen	Zwingel	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,7
Geertruidenberg	Dombosch I En II	Stedelijk – klein tot middelgroot	164,5
Halderberge	De Hoge Akker Fase II	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,7
Halderberge	Industrieweg II	Stedelijk – klein tot middelgroot	3,1
Halderberge	Korenweide	Stedelijk – klein tot middelgroot	9,6
Moerdijk	Generaal Allenweg	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,2
Moerdijk	Molengors/Huizersdijk	Stedelijk – klein tot middelgroot	10,9
Moerdijk	Zwanengat	Stedelijk – klein tot middelgroot	29,2



Oosterhout	Beemdenbuurt	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,3
Oosterhout	De Wijsterd	Stedelijk – klein tot middelgroot	18,7
Oosterhout	Houtduifstraat	Stedelijk – klein tot middelgroot	6,8
Oosterhout	Meidoornlaan	Stedelijk – klein tot middelgroot	9,7
Oosterhout	Wisselaar	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,3
Roosendaal	Spellestraat	Stedelijk – klein tot middelgroot	6,4
Roosendaal	Vijfhuizenberg	Stedelijk – klein tot middelgroot	21,0
Werkendam	Biesboschhaven	Stedelijk – klein tot middelgroot	8,0
Werkendam	Bruine Kil I+II	Stedelijk – klein tot middelgroot	11,0
Werkendam	Bruine Kil III Oost	Stedelijk – klein tot middelgroot	9,3
Werkendam	Bruine Kil III West	Stedelijk – klein tot middelgroot	5,0
Werkendam	De Hoogjens	Stedelijk – klein tot middelgroot	8,2
Werkendam	Steurgat/Bandijk	Stedelijk – klein tot middelgroot	13,0
Woensdrecht	De Kooi	Stedelijk – klein tot middelgroot	32,5
Woensdrecht	Driehoeven I En II	Stedelijk – klein tot middelgroot	20,5
Woudrichem	De Rietdijk	Stedelijk – klein tot middelgroot	13,0
Woudrichem	De Rietdijk Noord	Stedelijk – klein tot middelgroot	5,2
Zundert	De Ambachten	Stedelijk – klein tot middelgroot	8,9
Zundert	De Waterman	Stedelijk – klein tot middelgroot	5,3
Steenbergen	Beaumont (Suikerfabriek)	Thematisch / campus	33,0

## Zuidoost-Brabant

Gemeente	Werklocatie	Type werkmilieu	Netto omvang in hectare
Best	Heide	Functioneel – grootschalig	48,6
Cranendonck	I.T. Dorplein	Functioneel – grootschalig	200,0
Deurne	MOB-Complex	Functioneel – grootschalig	21,0
Eersel	Becx	Functioneel – grootschalig	2,0
Eersel	KLG	Functioneel – grootschalig	7,6
Eindhoven	De Hurk	Functioneel – grootschalig	164,5
Eindhoven	Esp	Functioneel – grootschalig	15,5
Eindhoven	Kade (DAF)	Functioneel – grootschalig	89,0
Helmond	Centrale Kanaalzone	Functioneel – grootschalig	6,0
Son en Breugel	Cebeson	Functioneel – grootschalig	10,0
Son en Breugel	Steenfabriek	Functioneel – grootschalig	20,0
Veldhoven	De Heibloem	Functioneel – grootschalig	17,8
Veldhoven	De Run 1000	Functioneel – grootschalig	8,0
Veldhoven	De Run 4000	Functioneel – grootschalig	38,3
Veldhoven	De Run 5000	Functioneel – grootschalig	31,0
Veldhoven	De Run 6000	Functioneel – grootschalig	18,2
Asten	Asten Molenakkers	Functioneel – klein tot middelgroot	17,0
Asten	Asten 't Hoogvelt	Functioneel – klein tot middelgroot	5,5
Asten	Bedrijventerrein Kanaalweg	Functioneel – klein tot middelgroot	3,8
Asten	Hazeldonk	Functioneel – klein tot middelgroot	2,5
Asten	Nobisweg	Functioneel – klein tot middelgroot	14,0
Asten	Uitbreiding Kanaalweg	Functioneel – klein tot middelgroot	2,7
Bergeijk	De Rijt	Functioneel – klein tot middelgroot	3,9
Bergeijk	Loonsebaan	Functioneel – klein tot middelgroot	2,0
Bergeijk	Mortakkers	Functioneel – klein tot middelgroot	2,8
Bladel	De Sleutel	Functioneel – klein tot middelgroot	63,0
Bladel	I.T. Hapert	Functioneel – klein tot middelgroot	41,7
Bladel	Leemskuilen	Functioneel – klein tot middelgroot	5,5
Cranendonck	Den Engelsman	Functioneel – klein tot middelgroot	32,0
Cranendonck	Fabriekstraat	Functioneel – klein tot middelgroot	4,5
Cranendonck	Rondven	Functioneel – klein tot middelgroot	12,2
Deurne	De Binderen	Functioneel – klein tot middelgroot	6,9
Deurne	Derpsestraat	Functioneel – klein tot middelgroot	1,6
Eersel	De Haagdoorn	Functioneel – klein tot middelgroot	18,1
Eersel	Meerheide	Functioneel – klein tot middelgroot	18,6
Eersel	Meerheide II	Functioneel – klein tot middelgroot	4,4
Eersel	Molenakkers Noord	Functioneel – klein tot middelgroot	5,4
Eersel	Vencocampus	Functioneel – klein tot middelgroot	4,3
Eindhoven	Achtse Barrier	Functioneel – klein tot middelgroot	13,3
Eindhoven	De Tempel/ Vlokhoven	Functioneel – klein tot middelgroot	7,0
Eindhoven	Driehoeksbos	Functioneel – klein tot middelgroot	3,0
Eindhoven	Herzenbroeken	Functioneel – klein tot middelgroot	7,0
Eindhoven	Rapenland	Functioneel – klein tot middelgroot	5,0
Eindhoven	Woenselse Heide	Functioneel – klein tot middelgroot	7,0
Geldrop-Mierlo	Bleekvelden	Functioneel – klein tot middelgroot	1,4
Geldrop-Mierlo	De Hooge Akker	Functioneel – klein tot middelgroot	18,0
Geldrop-Mierlo	Oudven	Functioneel – klein tot middelgroot	8,1
Geldrop-Mierlo	Peijnenburg	Functioneel – klein tot middelgroot	2,4
Geldrop-Mierlo	Twekaterrein	Functioneel – klein tot middelgroot	2,2
Geldrop-Mierlo	Vlier-Hulst	Functioneel – klein tot middelgroot	6,1
Helmond	Gansenwinkel	Functioneel – klein tot middelgroot	5,4
Helmond	Kanaalzone Noord	Functioneel – klein tot middelgroot	14,0
Laarbeek	Hemelrijken/Bavaria	Functioneel – klein tot middelgroot	22,0
Nuenen C.A.	Berkenbosch Pinkaert (Duivendijk)	Functioneel – klein tot middelgroot	10,9
Nuenen C.A.	Eeneind I	Functioneel – klein tot middelgroot	23,5
Nuenen C.A.	Eeneind II	Functioneel – klein tot middelgroot	26,6
Nuenen C.A.	Kerkakkers	Functioneel – klein tot middelgroot	1,5

Oirschot	IT Oirschot (De Stad)	Functioneel – klein tot middelgroot	25,0
Oirschot	Kanaaldijk Noord	Functioneel – klein tot middelgroot	2,5
Oirschot	Uitbreiding BT (De Stad)	Functioneel – klein tot middelgroot	9,0
Reusel-De Mierden	Denestraat II	Functioneel – klein tot middelgroot	4,0
Reusel-De Mierden	Denestraat Oost	Functioneel – klein tot middelgroot	2,0
Reusel-De Mierden	Kailakkers	Functioneel – klein tot middelgroot	1,9
Son en Breugel	Hoogstraat	Functioneel – klein tot middelgroot	2,5
Son en Breugel	Kanaaldijk Zuid	Functioneel – klein tot middelgroot	4,0
Valkenswaard	Dommelen	Functioneel – klein tot middelgroot	7,8
Valkenswaard	Schaapsloop 1	Functioneel – klein tot middelgroot	76,9
Valkenswaard	Schaapsloop 2	Functioneel – klein tot middelgroot	24,4
Veldhoven	De Run 2000	Functioneel – klein tot middelgroot	5,0
Waalre	Diepenvoorde	Functioneel – klein tot middelgroot	2,4
Waalre	Voldijn 1971	Functioneel – klein tot middelgroot	10,2
Asten	Bedrijventerrein Industrieweg Zuid	Stedelijk – klein tot middelgroot	3,8
Bergeijk	Het Stoom	Stedelijk – klein tot middelgroot	33,6
Bergeijk	Leemskuilen	Stedelijk – klein tot middelgroot	7,8
Bergeijk	Waterlaat	Stedelijk – klein tot middelgroot	12,2
Cranendonck	Airpark Brabant	Stedelijk – klein tot middelgroot	18,0
Cranendonck	Meemortel	Stedelijk – klein tot middelgroot	17,6
Cranendonck	Molenheide	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,0
Deurne	De Haspel	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,6
Deurne	Leembaan	Stedelijk – klein tot middelgroot	10,0
Deurne	Leemskuilen	Stedelijk – klein tot middelgroot	12,2
Deurne	Meistraat/Vinkenbroek	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,0
Deurne	Pijlkruid	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,0
Deurne	Rijt-Oost	Stedelijk – klein tot middelgroot	6,3
Deurne	Rijt-West	Stedelijk – klein tot middelgroot	6,2
Eersel	BT Vessem	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,5
Eindhoven	Strijp T	Stedelijk – klein tot middelgroot	26,7
Gemert-Bakel	Beekakker	Stedelijk – klein tot middelgroot	6,4
Gemert-Bakel	De Smagt/Abtshof	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,9
Gemert-Bakel	Rips IV	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,2
Gemert-Bakel	Zandstraat (Gemeentelijk BT)	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,4
Helmond	Kanaaldijk Zuidwest	Stedelijk – klein tot middelgroot	17,0
Laarbeek	Beekerheide	Stedelijk – klein tot middelgroot	13,4
Laarbeek	Beekseweg-Zuid	Stedelijk – klein tot middelgroot	22,8
Laarbeek	Bemmer A/B - Van Thiel	Stedelijk – klein tot middelgroot	25,0
Laarbeek	Bemmer C	Stedelijk – klein tot middelgroot	14,7
Laarbeek	BT Mariahout	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,4
Laarbeek	Duivenakker	Stedelijk – klein tot middelgroot	6,8
Laarbeek	Helmondseweg/Kanaaldijk	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,0
Laarbeek	Papenhoef	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,9
Laarbeek	Torenakkers	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,0
Nuenen C.A.	Uitbreiding Berkenbos	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,8
Oirschot	Steenfort	Stedelijk – klein tot middelgroot	5,0
Reusel-De Mierden	Denestraat	Stedelijk – klein tot middelgroot	3,0
Reusel-De Mierden	Denestraat Akker	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,0
Reusel-De Mierden	Koningshoek	Stedelijk – klein tot middelgroot	3,0
Someren	Lage Akkerweg I	Stedelijk – klein tot middelgroot	7,4
Someren	Lage Akkerweg II	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,7
Son en Breugel	Ekkersrijt	Stedelijk – klein tot middelgroot	149,2
Valkenswaard	Den Dries	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,5
Valkenswaard	Van Linschotenstraat	Stedelijk – klein tot middelgroot	3,3
Veldhoven	De Run 3000	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,0
Veldhoven	De Run 8000	Stedelijk – klein tot middelgroot	7,4
Waalre	Bedrijvenpark Het Broek	Stedelijk – klein tot middelgroot	6,3
Bladel	Agrarisch Bedrijventerrein ABC Terrein	Thematisch / campus	4,0
Eindhoven	High Tech Campus Eindhoven	Thematisch / campus	54,0

## (Plan)aanbod bedrijventerreinen

### Midden-Brabant

Gemeente	Werklocatie	Type werkmilieu	Planstatus voorraad bedrijventerrein					Beoordeling kwaliteiten locatie en match met doelgroepen						
			1	2	3	4	5	weg	OV	spoor	water	omvang	MC	oordeel
Dongen	De Wildert Uitbreiding	FW - Grootchalig				12,0		2		0	0	2	4	8
Gilze en Rijen	Midden-Brabant Poort	FW - Grootchalig	8,2					2		0	0	1	2	5
Tilburg	Bedrijvenpark Charlotte	FW - Grootchalig		4,2				1		0	0	1	1	3
Tilburg	Katsbogten	FW - Grootchalig	2,5					2		0	0	1	2	5
Tilburg	Vossenbergrand	FW - Grootchalig	2,8					2		0	1	1	4	8
Tilburg	Vossenbergrand Scheg	FW - Grootchalig	6,9					2		0	0	2	2	6
Tilburg	Vossenbergrand West II	FW - Grootchalig	11,1					2		0	1	2	4	9
Tilburg	Vossenbergrand West I	FW - Grootchalig	3,3					2		0	0	1	4	7
Tilburg	Wijkevoort	FW - Grootchalig			30,0	50,0		2		0	0	2	2	6
Tilburg	Zwaluwenbunders	FW - Grootchalig			25,3			2		0	0	2	1	5
Waalwijk	Afbouw Haven I t/m VI	FW - Grootchalig	15,8					1		0	0	2	4	7
Waalwijk	Haven VII	FW - Grootchalig	8,6					2		0	0	1	4	7
Waalwijk	Haven VIII Fase 1	FW - Grootchalig			35,0			2		0	1	0	4	7
Waalwijk	Haven VIII Fase 2	FW - Grootchalig			15,0	20,0		2		0	1	0	4	7
Waalwijk	Haven VIII Fase 3	FW - Grootchalig				30,0		2		0	1	2	4	9
Waalwijk	Waalwijk Insteekhaven	FW - Grootchalig				12,0		1		0	1	0	4	6
Dongen	Tichelrijt II	FW - Klein tot middelgroot	3,4					0		0	0	2	2	4
Dongen	Tichelrijt III	FW - Klein tot middelgroot				12,0		1		0	0	1	2	4
Dongen	Tichelrijt Zuid	FW - Klein tot middelgroot						1		0	0	1	3	5
Hilvarenbeek	Mierbeek	FW - Klein tot middelgroot	0,5					1		1	0	1	1	3
Loon Op Zand	Bedrijvenpark Kaatsheuvel Deel 2	FW - Klein tot middelgroot	4,7					0		0	0	2	2	4
Loon Op Zand	De Hoogt	FW - Klein tot middelgroot	0,3					0		0	0	1	2	3
Loon Op Zand	De Kets West III	FW - Klein tot middelgroot						0		0	0	1	2	3
Oosterwijk	Kerkhoven	FW - Klein tot middelgroot	1,9					0		0	0	2	2	4
Tilburg	Bedrijvenpark Schepersven	FW - Klein tot middelgroot	1,2					1		1	0	2	2	6
Tilburg	Berkhoek	FW - Klein tot middelgroot						0		0	0	1	1	2
Tilburg	Rhijnkant+Uitbreiding	FW - Klein tot middelgroot		0,4				0		0	0	1	1	2
Tilburg	Tradepark 58	FW - Klein tot middelgroot	9,6					1		0	0	2	1	4
Tilburg	Uitbreiding Kreitenmolen	FW - Klein tot middelgroot				2,5		1		0	0	1	2	4
Gilze en Rijen	Nerhoven	SW - Klein tot middelgroot				4,0		2	1			1	2	6
Goirle	Uitbreiding Tivoort	SW - Klein tot middelgroot		2,3				0	1			2	2	5
Oosterwijk	Laarckers	SW - Klein tot middelgroot	0,4					0	1			1	2	4
Oosterwijk	Uitbreiding Gemeente Oosterwijk	SW - Klein tot middelgroot				4,2	5,3	0	1			1	2	4
Tilburg	Afronding Kraaiven	SW - Klein tot middelgroot				3		1	1			1	2	5
Tilburg	Bedrijvenpark Enschoot	SW - Klein tot middelgroot	5,0					1	1			2	2	6
Waalwijk	Eerste Zeine	SW - Klein tot middelgroot		1,4				0	0			2	2	4



Noordoost-Brabant

Gemeente	Werklocatie	Type werkmilieu	Planstatus voorraad bedrijventerrein					Beoordeling kwaliteiten locatie en match met doelgroepen							
			1	2	3	4	5	weg	OV	spoor	water	omvang	MC	oordeel	
Bernheze	Heesch-West	FW - Grootchalig			50,0	30,0			1		0	0	2	2	5
Boxtel	Ladonk / Vorst	FW - Grootchalig	1,5						2		0	0	1	2	5
Cuijk	Beyerd en t Riet	FW - Grootchalig	13,4						1		0	0	1	2	4
Cuijk	Haven Cuijk	FW - Grootchalig	1,2						1		0	1	1	2	5
Cuijk	RBP Laarakker	FW - Grootchalig	34,4						2		0	0	2	4	8
Cuijk	RBP Laarakker Zuid	FW - Grootchalig	13,0						2		0	0	2	4	8
Heusden	Metal Valley	FW - Grootchalig	5,7						2		0	0	1	4	7
Meerijstad	De Dubbelen	FW - Grootchalig	10,5						2		0	1	2	4	9
Meerijstad	Doornhoek	FW - Grootchalig	13,6						2		0	0	2	2	6
Meerijstad	Duin III-Zuid	FW - Grootchalig		3,7					1		0	0	1	2	4
Meerijstad	Duin-Vlagheide	FW - Grootchalig				24,0			1		0	0	0	2	3
Meerijstad	Foodpark / De Kempkens	FW - Grootchalig	23,3			40			2		0	0	2	2	6
Oss	De Geer Zuid/Oost	FW - Grootchalig	1,4	4,2					1		0	0	1	4	6
Oss	Vorstengrafdonk	FW - Grootchalig	45,7						1		0	0	2	2	5
's-Hertogenbosch	De Brand	FW - Grootchalig	8,4						1		0	0	1	2	4
's-Hertogenbosch	De Brand II	FW - Grootchalig			8,0				1		0	0	0	4	5
's-Hertogenbosch	De Rietvelden	FW - Grootchalig	10,8						2		0	1	2	4	9
Bernheze	Cereslaan-West	FW - Klein tot middelgroot		4,2					1		0	0	1	2	4
Bernheze	Retsel Uitbreiding	FW - Klein tot middelgroot		1,6					0		0	0	2	1	3
Boekel	De Vlonder	FW - Klein tot middelgroot	0,8	0,5					0		0	0	2	2	4
Boekel	Venhorst	FW - Klein tot middelgroot	0,7						0		0	0	1	1	2
Boxmeer	Sterckwijck	FW - Klein tot middelgroot	16,2						1		0	0	2	1	4
Heusden	Groenewoud	FW - Klein tot middelgroot		2,0					1		0	0	2	2	5
Heusden	Het Hoog	FW - Klein tot middelgroot	3,3						1		0	0	2	1	4
Heusden	Het Hoog II	FW - Klein tot middelgroot	1,8						1		0	0	2	1	4
Landerd	Voederheil II	FW - Klein tot middelgroot	2,5	3,5					0		0	0	2	1	3
Meerijstad	Duin III-Noord	FW - Klein tot middelgroot	2,3						1		0	0	2	1	4
Meerijstad	Molenakker II	FW - Klein tot middelgroot				5,0			1		0	0	2	1	4
Oss	Danenhoef	FW - Klein tot middelgroot	0,1						1		0	0	1	2	4
Oss	De Bulk II	FW - Klein tot middelgroot	1,3						1		0	0	2	2	5
Oss	Piekenhoef	FW - Klein tot middelgroot	2,3						0		0	0	1	0	1
's-Hertogenbosch	Empel-Zuid	FW - Klein tot middelgroot	3,4	3,9					0		0	0	1	1	2
's-Hertogenbosch	Kloosterstraat	FW - Klein tot middelgroot	1,2						1		0	0	2	1	4
's-Hertogenbosch	Rosmalense Plas	FW - Klein tot middelgroot	10,2						0		0	0	2	1	3
's-Hertogenbosch	Treurenburg	FW - Klein tot middelgroot	2,7						1		0	0	1	1	3
Sint Anthonis	Molenveld Fase II	FW - Klein tot middelgroot			2,1				0		0	0	1	1	2
Sint Anthonis	Molenveld Fase III	FW - Klein tot middelgroot			1,9				0		0	0	1	2	3
Uden	Goorkens	FW - Klein tot middelgroot	1,8						1		0	0	2	2	5





West-Brabant

Gemeente	Werklocatie	Type werkmilieu	Planstatus voorraad bedrijventerrein					Beoordeling kwaliteiten locatie en match met doelgroepen						
			1	2	3	4	5	weg	OV	spoor	water	omvang	MC	oordeel
Bergen op Zoom	De Ster	FW - Grootchalig			15,0			2		0	0	0	2	4
Bergen op Zoom	Noordland	FW - Grootchalig	0,6					1		0	0	1	4	6
Breda	Emer Noord	FW - Grootchalig	3,6					1		0	0	1	2	4
Breda	Krogten Zuid	FW - Grootchalig	4,6					1		0	1	1	4	7
Breda	Voet Bavelse Berg	FW - Grootchalig	10,9					2		0	0	0	1	3
Etten-Leur	Vosdonk	FW - Grootchalig	6,6					2		0	0	1	4	7
Etten-Leur	Zoekgebied West	FW - Grootchalig			10,0	20,0		1		0	0	0	4	5
Geertruidenberg	Heulweg	FW - Grootchalig				25,0		1		0	0	0	4	5
Halderberge	Borchwerf II A (Halderberge)	FW - Grootchalig	4,9					2		1	0	1	4	8
Moerdijk	Logistiek Park Moerdijk	FW - Grootchalig		142,0				2		1	1	2	1	7
Moerdijk	Moerdijk	FW - Grootchalig	107,8					2		1	1	0	4	8
Oosterhout	Everdenberg	FW - Grootchalig	0,7					2		0	0	1	2	5
Oosterhout	Everdenberg Oost	FW - Grootchalig			17,2			1		0	0	0	1	2
Oosterhout	Vijf Eiken	FW - Grootchalig		1,3				2		0	1	1	4	8
Roosendaal	Borchwerf II B (Roosendaal)	FW - Grootchalig	4,3					1		0	0	1	2	4
Roosendaal	Borchwerf II C (Roosendaal)	FW - Grootchalig	4,6					2		0	0	1	1	4
Roosendaal	Majoppeveld Noord	FW - Grootchalig	1,9					2		1	0	1	4	8
Werkendam	Regionaal Bedrijven Terrein	FW - Grootchalig	14,6			16,0		1		0	0	2	4	7
Aalburg	Veensesteeg-Noord	FW - Klein tot middelgroot	1,5					0		0	0	2	1	3
Baarle-Nassau	Visweg-Kapelstraat	FW - Klein tot middelgroot	1,6					1		0	0	2	1	4
Baarle-Nassau	Visweg-Oordeelsestraat	FW - Klein tot middelgroot	0,3					1		0	0	1	1	3
Bergen op Zoom	De Schans 6	FW - Klein tot middelgroot			10,0			1		0	0	1	1	3
Bergen op Zoom	Oude Molen	FW - Klein tot middelgroot	3,7					1		0	0	2	2	5
Breda	Achter Emer	FW - Klein tot middelgroot	0,3					0		0	0	1	2	3
Breda	Druivenstraat	FW - Klein tot middelgroot	2,6					0		0	0	2	1	3
Breda	Heilaar Noord	FW - Klein tot middelgroot	3,9					0		0	0	2	1	3
Breda	Hoogeind	FW - Klein tot middelgroot	1,1	0,4				1		0	0	1	3	5
Breda	Krogten Noord	FW - Klein tot middelgroot	1,0					1		0	1	2	3	7
Breda	Princeville	FW - Klein tot middelgroot		3,3				1		0	0	2	1	4
Breda	Rithmeesterpark	FW - Klein tot middelgroot	11,7					1		0	0	2	1	4
Breda	Rithmeesterpark Fase 2	FW - Klein tot middelgroot			17,0			1		0	0	2	1	4
Breda	Steenakker	FW - Klein tot middelgroot	0,3					0		0	0	1	1	2
Drimmelen	Brieltjenspolder II	FW - Klein tot middelgroot			2,0			1		0	0	1	2	4
Geertruidenberg	Donge-Oever	FW - Klein tot middelgroot		1,4				0		0	1	2	1	4
Geertruidenberg	Plan Gasthuiswaard	FW - Klein tot middelgroot		4,5				0		0	1	2	3	6
Halderberge	Borchwerf II D (Halderberge)	FW - Klein tot middelgroot	5,3					1		0	0	2	1	4
Halderberge	Borchwerf II F (Halderberge)	FW - Klein tot middelgroot	12,7					1		0	0	2	1	4
Moerdijk	Noordrand	FW - Klein tot middelgroot			7,0	10,0		1		0	0	1	3	5

Moerdijk	Schansdijk	FW - Klein tot middelgroot		7,1				0		0	1	1	3	5
Moerdijk	Vlietweg	FW - Klein tot middelgroot		0,8				0		0	0	2	1	3
Oosterhout	Heihoef	FW - Klein tot middelgroot	0,6					1		0	0	1	1	3
Roosendaal	Majoppeveld Uitbreiding	FW - Klein tot middelgroot	25,7					0		0	0	2	2	4
Steenbergen	Reinierpolder	FW - Klein tot middelgroot	4,6				3,4	1		0	0	2	2	5
Werkendam	Bruine Kilhaven V	FW - Klein tot middelgroot	0,5					0		0	0	1	2	3
Werkendam	Ippelseweg	FW - Klein tot middelgroot	0,3					0		0	0	1	1	2
Woensdrecht	Uitbreiding De Kooi	FW - Klein tot middelgroot	2,1				6,0	1		0	0	2	1	4
Woudrichem	De Rietdijk West	FW - Klein tot middelgroot	2,0					1		0	0	2	1	4
Woudrichem	Subregionaal BT Giessen	FW - Klein tot middelgroot					7,2	0		0	0	1	1	2
Zundert	Beekzicht	FW - Klein tot middelgroot	5,4					0		0	0	2	1	3
Zundert	Molenzicht	FW - Klein tot middelgroot	1,6					1		0	0	2	1	4
Alphen-Chaam	Uitbreiding Baarleseweg Noord	SW - Klein tot middelgroot					3,0	1	0			1	2	4
Alphen-Chaam	Uitbreiding BT Alphen	SW - Klein tot middelgroot					3,0	0	1			1	2	4
Breda	Belcrum	SW - Klein tot middelgroot	1,9					0	2			2	2	6
Breda	Digit Park	SW - Klein tot middelgroot	6,6					0	1			2	2	5
Breda	Emer Zuid	SW - Klein tot middelgroot		22,0				0	1			1	2	4
Breda	Hero	SW - Klein tot middelgroot	5,9					0	1			2	2	5
Breda	Kievitsloop-Paardeweide	SW - Klein tot middelgroot	0,2					0	1			1	2	4
Breda	Werkdonken	SW - Klein tot middelgroot	2,1	0,8				0	1			2	2	5
Drimmelen	Thijsseweg	SW - Klein tot middelgroot	0,9					0	1			2	1	4
Drimmelen	Thijsseweg II	SW - Klein tot middelgroot	0,3					0	1			1	1	3
Etten-Leur	Attelaken	SW - Klein tot middelgroot	0,3					0	1			1	2	4
Moerdijk	Fijnaart-West	SW - Klein tot middelgroot				3,0	2,0	0	0			1	2	3
Moerdijk	Stationsgebied	SW - Klein tot middelgroot					20,0	2	2			1	2	7
Rucphen	De Nijverhei	SW - Klein tot middelgroot	2,4					0	1			2	2	5
Zundert	De Waterman II	SW - Klein tot middelgroot	1,1	1,3				0	1			1	2	4
Halderberge	Seppe Airparc	Thematisch/campus	1,7	1,6				0	0			2	1	3
Steenbergen	AFC Nieuw-Prinsenland	Thematisch/campus	45,3					2	0			2	2	6
Woensdrecht	Business Park Aviolanda	Thematisch/campus	4,6					1	1			1	2	5
Woensdrecht	Res. Special (De Kooi 2A/B)	Thematisch/campus					15,0	0	1			1	2	4
Zundert	Business Centre Treeport	Thematisch/campus				20,0	19,0	2	0			1	2	5
Bergen op Zoom	Auvergnepolder	-					65,0							
Breda	Breda Oost	-					57,0							
Breda	Breda West	-					40,0							
Moerdijk	Sint Josephplein	-					10,0							
Roosendaal	Omleiding A58/A17	-					100,0							
Rucphen	Doortrekking Vosdonkseweg	-					5,0							
Rucphen	Ontsluiting Zuidelijk Deel Omleiding	-					5,0							

Zuidoost-Brabant

Gemeente	Werklocatie	Type werkmilieu	Planstatus voorraad bedrijventerrein					Beoordeling kwaliteiten locatie en match met doelgroepen							
			1	2	3	4	5	weg	OV	spoor	water	omvang	MC	oordeel	
Bladel	Kempisch Bedrijvenpark	FW - Grootschalig	34,1						2		0	0	2	2	6
Eindhoven	GDC Eindhoven Acht	FW - Grootschalig	36,0	8,5					1		1	0	2	2	6
Eindhoven	Park Forum	FW - Grootschalig	17,2	15,0					1		1	0	2	2	6
Helmond	BZOB Bos	FW - Grootschalig			23,0	37,0			1		0	0	0	4	5
Helmond	BZOB Terrein	FW - Grootschalig	15,2						1		0	1	1	4	7
Laarbeek	Bemmer IV	FW - Grootschalig	17,0						1		0	0	2	2	5
Oirschot	Westfields	FW - Grootschalig	0,4		11,0				2		0	0	2	2	6
Valkenswaard	Uitbreiding Schaapsloop 1	FW - Grootschalig			4,0	8,0	3,0		1		0	0	0	4	5
Asten	Florapark	FW - Klein tot middelgroot	2,9						0		0	0	2	1	3
Bergeijk	Waterlaat Fase 5 / 6	FW - Klein tot middelgroot	1,6						0		0	0	2	1	3
Best	Breeven	FW - Klein tot middelgroot	0,5						1		0	0	2	2	5
Cranendonck	Nassau Dietz Kazerne	FW - Klein tot middelgroot				40,0			0		0	0	1	3	4
Cranendonck	Uitbreiding Airpark	FW - Klein tot middelgroot	6,9						0		0	0	2	1	3
Deurne	De Binderen Zuid Fase 2	FW - Klein tot middelgroot	3,7						0		0	0	2	2	4
Deurne	De Binderen Zuid Fase I	FW - Klein tot middelgroot	1,3						0		0	0	2	2	4
Deurne	De Bottel	FW - Klein tot middelgroot	0,5						0		0	0	2	1	3
Eersel	Duizel	FW - Klein tot middelgroot		0,4					0		0	0	1	1	2
Eersel	Meerheide III	FW - Klein tot middelgroot	1,7						1		0	0	2	2	5
Eindhoven	Kapelbeemd	FW - Klein tot middelgroot	1,9						1		0	0	2	2	5
Geldrop-Mierlo	Bijkorf	FW - Klein tot middelgroot	0,9						0		0	0	1	1	2
Geldrop-Mierlo	De Barrier	FW - Klein tot middelgroot	2,5						1		0	0	2	1	4
Geldrop-Mierlo	De Smaale	FW - Klein tot middelgroot	0,5						0		0	0	1	2	3
Geldrop-Mierlo	Spaarpot	FW - Klein tot middelgroot	0,8						0		0	0	2	1	3
Heeze-Leende	Breedvennen	FW - Klein tot middelgroot	0,6						1		0	0	2	1	4
Heeze-Leende	De Poortmannen	FW - Klein tot middelgroot	0,6						1		1	0	2	1	5
Heeze-Leende	De Poortmannen III	FW - Klein tot middelgroot	2,6						1		1	0	2	1	5
Helmond	BP Schooten	FW - Klein tot middelgroot	1,4						1		0	0	1	1	3
Helmond	Brandevoort	FW - Klein tot middelgroot			12,4				1		0	0	1	1	3
Helmond	De Weijer West	FW - Klein tot middelgroot	0,9						0		0	0	2	2	4
Helmond	De Weijer-Oost	FW - Klein tot middelgroot	2,5						0		0	0	2	2	4
Nuenen C.A.	Eeneind II Zuid	FW - Klein tot middelgroot	0,7						0		0	0	1	2	3
Nuenen C.A.	Eeneind West	FW - Klein tot middelgroot		26,0					0		0	0	2	2	4
Oirschot	Bedrijvenstrip Moorland	FW - Klein tot middelgroot		0,4					0		0	0	1	0	1
Oirschot	De Scheper	FW - Klein tot middelgroot	3,9						1		0	0	2	1	4
Reusel-De Mierden	Kleine Hoeven	FW - Klein tot middelgroot	11,6						1		0	0	2	2	5
Reusel-De Mierden	Kleine Hoeven 2	FW - Klein tot middelgroot				8,7			1		0	0	2	2	5
Someren	BT Witvrouwenbergweg	FW - Klein tot middelgroot	1,3						0		0	0	1	0	1
Someren	Lage Akkerweg III	FW - Klein tot middelgroot	1,0						1		0	0	2	2	5



# Bijlage C

## Overzicht harde plancapaciteit kantooruimte in Noord-Brabant per regio en naar locatietype

Regio	Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (m2 bvo)	Locatietype
Noordoost	Boxtel	Ladonk (Sporzone)	13.000	Centrum/station
Noordoost	's-Hertogenbosch	Paleiskwartier	15.655	Centrum/station
Noordoost	's-Hertogenbosch	Willemspoort	5.000	Centrum/station
Noordoost	's-Hertogenbosch	Hintham	2.300	Snelweg/uitvalsweg
Noordoost	's-Hertogenbosch	High Tech Park/Hambakenwetering	2.000	Kantoren op bedrijventerreinen
Noordoost	Uden	Uden Noord	8.000	Snelweg/uitvalsweg
Midden	Gilze en Rijen	Midden Brabant Poort	10.000	Snelweg/uitvalsweg
Midden	Waalwijk	Centrumgebied	11.000	Centrum/station
Midden	Tilburg	Sporzone	65.000	Centrum/station
Midden	Tilburg	Kempenbaan West	10.000	Snelweg/uitvalsweg
Midden	Tilburg	Reeshof de Knoop	2.000	Centrum/station
Midden	Tilburg	Berkel Enschoot	5.000	Kantoren op bedrijventerreinen
West	Breda	Stationskwartier (via Breda)	116.350	Centrum/station
West	Breda	Drie Hoefijzers zuid (Via Breda)	8.500	Centrum/station
West	Breda	Drie Hoefijzers noord (Via Breda)	1.250	Centrum/station
West	Breda	Stadskantoor C, (Parkeerterrein)	3.000	Centrum/station
West	Breda	Officepark Steenakker	20.000	Snelweg/uitvalsweg
West	Breda	Hoge Mosten (vml HSL)	4.000	Snelweg/uitvalsweg
West	Breda	Rithmeesterpark	9.500	Snelweg/uitvalsweg
West	Breda	Nac Stadion	18.000	Snelweg/uitvalsweg
West	Breda	Steenakker-noord	40.000	Snelweg/uitvalsweg
West	Breda	Ettensebaan/Cosunpark	6.000	Snelweg/uitvalsweg
West	Breda	De Lunet (vml winkelcentrum)	2.000	Snelweg/uitvalsweg
West	Breda	Koraalstraat (Westenburg)	2.000	Snelweg/uitvalsweg
West	Breda	Digit Parc	15.000	Snelweg/uitvalsweg
West	Breda	Amrath Hotel	73.900	Snelweg/uitvalsweg
West	Breda	Cl. Prinsenlaan (D'laudius)	6.500	Snelweg/uitvalsweg
West	Breda	Kantorenpark CL Prinsenlaan	46.500	Snelweg/uitvalsweg
West	Breda	Overig CLP	35.000	Snelweg/uitvalsweg
West	Breda	Meulenspie	9.000	Snelweg/uitvalsweg
West	Breda	Groenedijk	42.500	Overig
West	Breda	Werkdonken/Kapittelweg	7.780	Bedrijventerrein
West	Oosterhout	Beneluxweg	5.000	Snelweg/uitvalsweg
West	Roosendaal	Stationsgebied	10.000	Centrum/station
West	Roosendaal	Stadsoevers	20.000	Centrum/station
West	Roosendaal	Borchwerf	10.000	Snelweg/uitvalsweg
West	Roosendaal	Glass House	3.000	Overig
West	Etten-Leur	Oostpoort/Trivium	1.200	Snelweg/uitvalsweg
West	Bergen Op Zoom	Voormalig Rangeerterrein (De Schotsen)	5.000	Centrum/station
West	Bergen Op Zoom	De Statie	3.000	Centrum/station
West	Bergen Op Zoom	Locatie aan de Wattweg	18.000	Centrum/station
Zuidoost	Eindhoven	Lichthoven	40.000	Centrum/station
Zuidoost	Eindhoven	District E (vh. VVV-locatie)	8.000	Centrum/station
Zuidoost	Eindhoven	Neckerspoel (busstation)	55.000	Centrum/station
Zuidoost	Eindhoven	Beursgebouw	50.000	Centrum/station
Zuidoost	Eindhoven	Strijp-S	35.000	Snelweg/uitvalsweg
Zuidoost	Eindhoven	Flight Forum	50.000	Snelweg/uitvalsweg
Zuidoost	Eindhoven	High Tech Campus Eindhoven	80.000	Overig
Zuidoost	Eindhoven	TU/e Campus	40.000	Overig
Zuidoost	Helmond	Suytkade	8.000	Centrum/station
Zuidoost	Veldhoven	De Run 1000	30.000	Snelweg/uitvalsweg
Zuidoost	Veldhoven	De Run 8000 (De Plank)	2.000	Overig
Zuidoost	Nuenen	Smits van Oijenlaan	4.750	Overig

# Bijlage D

## Definitie van kernbegrippen kantoren

- **Aanbod:** aanbod betreft gebouwen kantoorruimte voor de verhuur of verkoop beschikbaar is. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding of planvoorraad worden niet meegeteld. De gegevens van aanbod van kantoorruimte komen uit de Nederland Compleet publicatie van Cushman&Wakefield (Q1 2018), Funda in Business (peildatum augustus 2018) en de Vastgoedmonitor van Eindhoven en Hart van Brabant.
- **Behoefte:** totale vraag (uitbreidingsvraag en vervanging) naar toe te voegen kantoorruimte gecorrigeerd met het bestaande aanbod aan kantoorruimte exclusief een gewenste frictieleegestand van 5%. Dit geeft een indicatie van de behoefte aan (nieuwe) kantoorruimte.
- **BVO:** het betreft alle tot het gebouw behorende binnenruimten, waarbij de oppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
- **Frictie leegstand:** Leegstand die wenselijk is om een voorraadmarkt als de kantorenmarkt goed te laten functioneren. De gangbare frictieleegestand is vastgelegd op 5%.
- **Kantoor:** een ruimtelijk zelfstandige eenheid die geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureau gebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. Deze definitie heeft geen betrekking op kantoren die ten dienste staan van een andere functie.
- **Kantoorgebonden werkgelegenheid:** het aandeel werkgelegenheid (banen) in kantoorruimte
- **Kantoorquotiënt:** het aantal m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per werkzame persoon.
- **Leegstand:** leegstand betreft aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die niet (meer) in gebruik is. Leegstand wordt uitgedrukt in percentages van de kantorenvorraad.
- **Onttrekkingen:** afname van de kantorenvorraad door sloop of transformatie van bestaande kantoorruimte (bij voorkeur inclusief wijziging van de plantitel naar ander type functie).
- **Opname:** onder opname wordt de kantoorruimte verstaan die op de 'vrije markt' verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties, verlenging van bestaande huurcontracten en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigen bouw). Transacties worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is.
- **Uitbreidingsvraag:** de vraag naar kantoorruimte als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige huisvesting; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie). Uitbreidingsvraag kan ook negatief zijn.
- **Vervanging:** de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet.
- **Voorraad:** Onder voorraad wordt het totaal verstaan van bestaande kantoorruimte (exclusief kantoorruimte als onderdeel van een bedrijfshal en/of kantoorachtigen). De gegevens over de kantorenvorraad zijn voor de grotere kantoorgemeenten afkomstig uit de publicatie 'NVM Kantoren in Cijfers' van Bak, voor de kleinere kantoorgemeenten die in deze publicatie niet zijn opgenomen, zijn de gegevens afkomstig uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van het gebruiksdoel 'kantoren'.
- **Voorraad in gebruik:** Onder (kantoren)voorraad in gebruik wordt verstaan alle kantoren waar een gebruiker gehuisvest is (oftewel, de totale kantorenvorraad exclusief leegstand)
- **VVO:** Verhuurbaar vloeroppervlak. Dit is het bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. Als vuistregel geldt dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 85% verhuurbaar is.