

Laddertoets Brainport Industries Campus cluster 2

27 september 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Uitgangspunten	4
2.1 Locatieprofiel BIC cluster 2	4
2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig	5
2.3 BIC cluster 2 betreft een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied	6
2.4 Beleidscontext	7
3. Ruimtelijk verzorgingsgebied	8
3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied: regio Zuidoost-Brabant	8
4. BIC cluster 2 voorziet in behoefte	11
4.1 Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod	11
4.2 Uitbreidingsvraag in verzorgingsgebied bestaat in periode 2023 tot 2033 uit circa 235 tot 393 hectare	11
4.3 Kwalitatieve verdieping van de vraag	12
4.4 Hard planaanbod (reguliere) bedrijventerreinen bestaat uit zo'n 131 hectare netto	14
4.5 Huidige bestaande voorraad kan zeer beperkt vraag opvangen	16
5. Confrontatie vraag en aanbod	18
5.1 In komende 10 jaar in ruimtelijk verzorgingsgebied behoefte aan circa 104 tot 262 hectare netto	18
5.2 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door ontwikkeling BIC cluster 2	18
Bijlage A	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

SDK Vastgoed is momenteel bezig met de ontwikkeling van Brainport Industries Campus (BIC) cluster 2. De Brainport Industries Campus huisvest kennisintensieve bedrijven in de toelever- en maakindustrie.

De Brainport Industries Campus beoogt een bedrijvencampus te realiseren in een groene en parkachtige omgeving. De totale gebiedsontwikkeling heeft een omvang van 180 hectare. Op lange termijn kan hier circa 60 hectare van bebouwd worden. 120 hectare wordt voornamelijk ingericht als een hoogwaardige natuurlijke omgeving.

De campus heeft zich inmiddels met BIC cluster 1 bewezen. In relatief korte tijd is de 100.000 m² bvo (8 hectare) die hier beschikbaar was verhuurd aan bedrijven, kennisinstellingen en dienstverleners in de toelever- en maakindustrie. De huidige huurders binnen BIC cluster 1 worden bestempeld als kennisintensieve maakindustrie (high mix, low volume & high complexity) en zijn hoofdzakelijk actief in de sectoren (additive) manufacturing, analytical, semicon, medical, proces technologie, robotica en energy/solar. Kenmerkend voor de campus is dat bedrijven met elkaar samen (kunnen) werken, een groot deel van een toeleverketen bij elkaar gevestigd is, ruimte modulair in te richten is en bedrijven ruimtes kunnen delen (bv. logistieke ruimte). Hierdoor ontstaat een geheel nieuw (vastgoed)concept met een hoge dichtheid en meerdere niveaus, lagen en/of verdiepingen. **BIC cluster 2 betreft circa 17 ha ontwikkelruimte aan bedrijfskavel.**

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Onderdeel hiervan is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder'). De Ladder vraagt een ruimtelijke afweging van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van bestaande plannen en plekken. In dit rapport leest u onze resultaten en conclusies.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, controleren we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en gaan we na of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 3 bepalen we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 brengen we de behoefte aan het plan in beeld en gaan we – indien nodig – in op mogelijke alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied.

2. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk zetten we de uitgangspunten voor de Laddertoets uiteen. Achtereenvolgens gaan we in op de relevante kenmerken van de beoogde ontwikkeling, geven we een beknopte toelichting op de relevante wetgeving en jurisprudentie, en tot slot lichten we de relevante beleidskaders toe.

2.1 Locatieprofiel BIC cluster 2

Hieronder zetten we enkele relevante kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling uiteen. Dit locatieprofiel vormt de basis voor de Laddertoets.

Kenmerk	Toelichting
Ligging en omvang	• BIC cluster 2 ligt in het noordwesten van Eindhoven en grenst aan BIC cluster 1. • Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door de Landsard, het Beatrixkanaal en de Oirschotse dijk. • De ontwikkeling heeft een omvang van circa 17 hectare netto.
Bereikbaarheid	• BIC cluster 2 wordt met kruising Spottersweg / Landardseweg via de Rein Welschenlaan en de brug over het Beatrixkanaal ontsloten. • Via de Spottersweg is de A2 binnen enkele minuten te bereiken. • De nieuwe HOV 3 lijn over de Landsard zijn het Station Eindhoven Centraal en Eindhoven Airport snel en frequent te bereiken. • BIC cluster 2 wordt met de Slowlane (langs Beatrixkanaal) en de Groen Corridor (Oirschotsedijk) goed ontsloten op het fietsnetwerk in Eindhoven.
Profiel	• BIC cluster 2 wordt ontwikkeld als een cluster binnen de BIC: een duurzame internationale campus voor kennisintensieve bedrijven in de toelever- en maakindustrie. Ook biedt het cluster ruimte aan kennisinstellingen, onderzoekscentra en onderwijsvoorzieningen gelieerd aan bovengenoemde bedrijven. • Een van de belangrijkste aspecten van de BIC is om de ruimtelijke conditie te realiseren waarmee de kennisdeling wordt vergroot en de concurrentiekracht wordt versterkt. Zo worden specifieke competenties, faciliteiten en voorzieningen geclusterd rondom een, ook voor publiek toegankelijk, atrium. In totaal komen er op de BIC vier tot zes clusters die in nabijheid van elkaar in samenhang kunnen functioneren. • Bedrijven in BIC cluster 2 kunnen gebruik maken van verschillende flexibele en gedeelde voorzieningen, waaronder oplossingen voor opslag en logistiek. Zo worden aan de hoofdweg centrale pleinen / perrons gepositioneerd, vanuit waar de logistiek wordt ontsloten via de inpandige logistieke as die onder het atrium ligt op de begane grond.

Planologische eigenschappen

- Op dit moment heeft het plangebied voor het grootste deel een agrarische (of natuur) bestemming.

2.2 Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan dus Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen.”

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Voor bedrijventerreinen is de ondergrens veelal afhankelijk van de locatie en van de aard van het plan. Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van ‘harde’ ondergrenzen. Gezien de beoogde ontwikkeling van meerdere hectare netto bedrijventerrein kunnen we ervan uit gaan dat BIC cluster 2 een stedelijke ontwikkeling is.

De Ladder is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt bij de ontwikkeling van Brainport Industries Campus cluster 2 voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bedrijventerreinbestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.3 BIC cluster 2 betreft een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

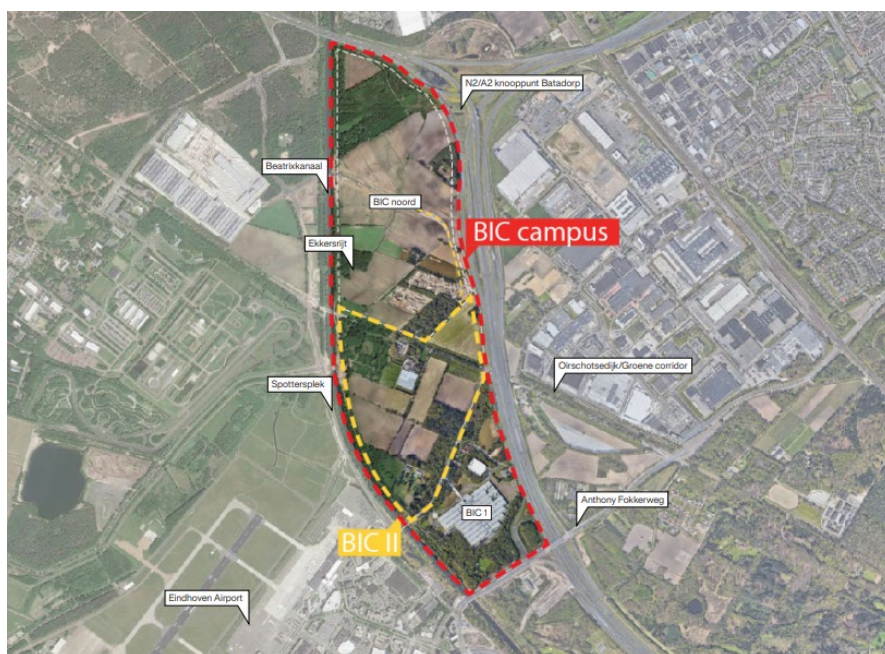
Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenoemde plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

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

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG¹.

Onderstaand figuur toont de beoogde locatie voor BIC cluster 2. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied naar een plan met een bedrijfsfunctie (bedrijventerrein) mogelijk. Het betreft de tweede fase van de totale gebiedsontwikkeling van de Brainport Industries Campus. Het grootste deel van het vigerende bestemmingsplan binnen het plangebied maakt geen stedelijke functie(s) mogelijk. We concluderen dat er geen sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarom nodig.

Figuur 1: Ligging planlocatie (geel omlijnd)



Bron: Definitief Stedenbouwkundig Plan BIC cluster 2 (2023).

¹ zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

2.4 Beleidscontext

In onderstaande tabel geven we de belangrijkste beleidsdocumenten weer die van belang zijn voor de ontwikkeling van BIC cluster 2.

Schaal	Beleidsdocument	Inhoud (voor zover van toepassing op BIC cluster 2)
Provincie Noord-Brabant	Omgevings-visie Noord-Brabant (vastgesteld in 2018)	De Brabantse Omgevingsvisie omvat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving. Hierin staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie wordt vertaald in een Omgevingsverordening en programma's (zie hierna).
Provincie Noord-Brabant	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd augustus 2023)	De interim omgevingsverordening dient als tussenstap naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. Er zijn op verschillende thema's instructieregels vastgelegd die gemeenten moeten toepassen. Een van deze thema's is: 'verstedelijking afweegbaar'. Het plangebied van BIC cluster 2 wordt aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. Hiermee is het doel van het provinciale beleid om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het houdt in dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. De ontwikkeling van BIC cluster 2 sluit daarmee aan op deze regels van de Interim omgevingsverordening.
Stedelijk Gebied Eindhoven	Brainport Principles (2020)	In het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn in 2020 kwaliteitscriteria vastgesteld voor nieuwe werklocaties. De 'Brainport Principles voor werklocaties' zijn basiskwaliteitseisen voor nieuwe ontwikkelingen. Op basis van deze kwaliteitscriteria wordt prioritering aangebracht in ontwikkellocaties. Daarbij staat voorop dat er sprake moet zijn van evenwicht in vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. De ontwikkeling van BIC cluster 2 betreft een duurzame ontwikkeling (waarbij rekening wordt gehouden met klimaatverandering), waarmee de omgevingskwaliteit, het gebruik van duurzame energie, duurzame mobiliteit en economie wordt bevorderd. Met het plan wordt op een markante locatie in Brainport invulling gegeven aan de ruimtebehoefte van de hoogwaardige maakindustrie, waarbij – zoals ook in BIC cluster 1 – op unieke wijze een moderne bedrijfsomgeving tot stand gebracht. Het plan voor de ontwikkeling van BIC cluster 2 geeft invulling aan de 'Brainport Principles'.
Stedelijk Gebied Eindhoven	Programmering nieuwe werklocaties - SGE (2021)	In de 'Programmering nieuwe werklocaties – SGE 2021' zijn de meest recente regionale afspraken gemaakt voor de periode 2021-2023 omtrent nieuwe werklocaties. BIC cluster 2 heeft in deze programmering een lichtgroene kleur. Dit betekent dat er regionaal akkoord is voor de ontwikkeling, maar dat de gronden niet direct beschikbaar zijn. Hierbij wordt toegelicht dat BIC cluster 2 specifiek ontwikkeld wordt als uitbreiding van BIC cluster 1. In het bestemmingsplan voor BIC cluster 2 wordt uitgebreid toegelicht dat dit het doel van de ontwikkeling is.

3. Ruimtelijk verzorgingsgebied

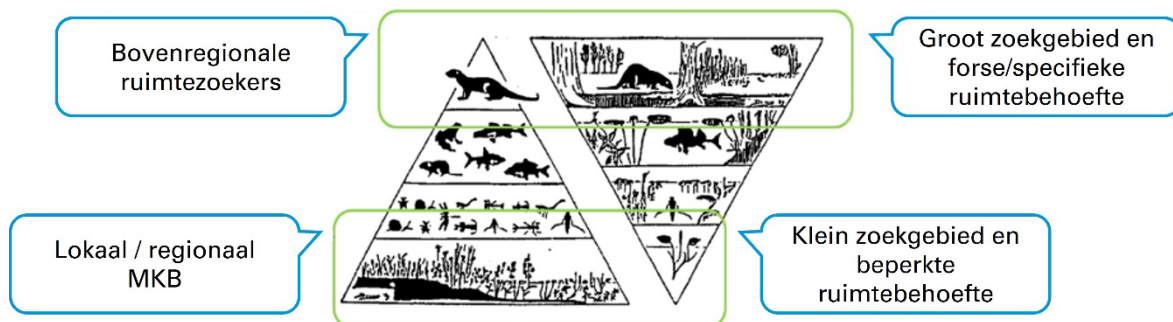
In dit hoofdstuk zetten we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling uiteen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen de vraag naar bedrijfsruimte ten opzichte van het aanbod afgewogen dienen te worden. Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein is het gebruikelijk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

3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied: regio Zuidoost-Brabant

Toenemende tweekoppigheid op bedrijventerreinenmarkt zichtbaar

Er is sprake van een toenemende tweekoppigheid op de bedrijventerreinenmarkt. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een lokale marktregio en die met een ruimere regionale marktregio. Tot de eerste groep, met een lokale marktregio, behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland: met name het MKB. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar in de buurt woont, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont. De groep met een groot ruimtelijk zoekgebied en dus een (boven)regionale oriëntatie (bredere regionale marktregio) is klein in aantal maar vaak groter in ruimtebehoefte. Denk aan grootschalige industrie, logistieke partijen of bedrijven in een zeer specifieke sector. Deze bedrijven hebben veelal – in tegenstelling tot het MKB – zeer specifieke/bijzondere vestigingseisen of een zeer grote ruimtevraag.

Figuur 2: Tweekoppigheid in de bedrijventerreinenmarkt



Bron: Stec Groep (2023).

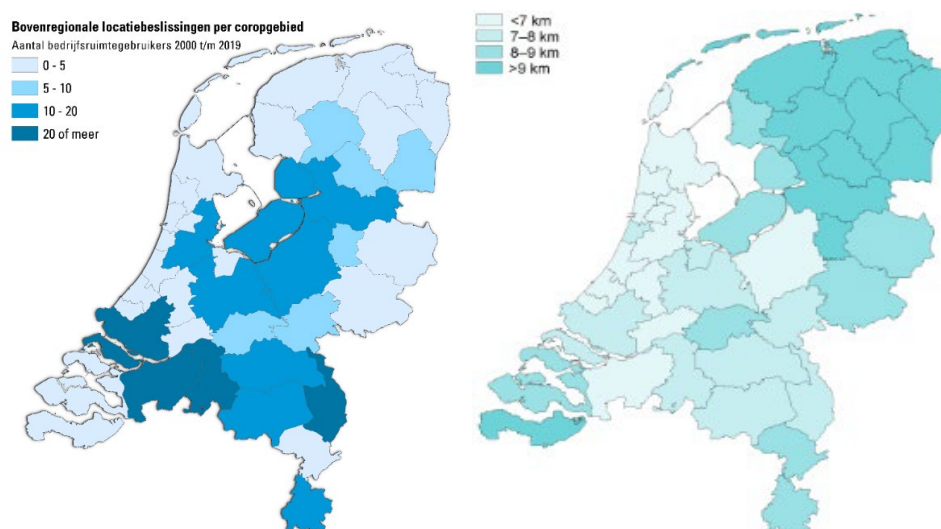
De bedrijventerreinenmarkt kan daarbij als ecosysteem gezien worden. De meest bijzondere bedrijven met zeer specifieke locatie-eisen (bijvoorbeeld sterke koppeling met een specifieke sector of hoge milieucategorie) en de grootste bedrijven (veelal grootschalige logistiek of industrie) zijn bereid om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. Een bedrijventerrein zoals BIC cluster 2 zal door de specifieke aard van de ontwikkeling voornamelijk bedrijfsruimtegebruikers trekken uit een regionaal verzorgingsgebied.

Driekwart van bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt. Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio² plaatsvindt. Uit hetzelfde onderzoek blijkt bovendien dat een groot deel (ruim 2/3^e deel) daarbij ook binnen de gemeentegrenzen blijft. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat:

- Slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- Circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- Circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Figuur 3: Bovenregionale locatiebeslissingen per COROP (links) & gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP (rechts)



Bron: Stec Groep (2020) & CBS (2013).

Bijna de helft van de bedrijven die verhuisd zijn naar BIC cluster 1 afkomstig uit regio Zuidoost-Brabant

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek zoomen we specifiek in op de verhuisbewegingen in BIC cluster 1. Dit is een betrouwbare manier om het verzorgingsgebied voor een bedrijventerrein te bepalen. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven (de daadwerkelijke vraag) en waar deze 'vraag' vandaan komt. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers voor BIC cluster 2 vandaan komen. We baseren ons op onze eigen Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN) en aanvullende gegevens over de huidige bedrijven gevestigd in BIC cluster 1 (bron: SDK Vastgoed). Uit de analyse van verhuisbewegingen naar BIC cluster 1 constateren we het volgende:

² Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. BIC cluster 2 valt binnen de COROP Zuidoost-Noord-Brabant.

- We constateren dat ruim een kwart (circa 27%) van het totaal aantal bedrijven dat zich in BIC cluster 1 heeft gevestigd, nieuwe bedrijven zijn. Deze bedrijven hebben dus hun eerste bedrijfsvestiging opgericht in BIC cluster 1.
- Daarnaast is zo'n 44% van het totaal aantal bedrijven die verhuisd zijn naar BIC (en dus al een bestaande locatie hadden) afkomstig is uit de regio Zuidoost-Brabant. Zo'n 13% van de bedrijven die verhuisd zijn naar BIC cluster 1 is afkomstig uit overige regio's in de provincie Noord-Brabant.
- Circa 16% is vanuit overige locaties in Nederland naar BIC cluster 1 verhuisd. Zo'n 19% van het aantal bedrijven dat is verhuisd naar BIC cluster 1 is van internationale komaf. Tot slot is voor zo'n 9% de herkomstlocatie onbekend.

Conclusie: Regio Zuidoost-Brabant als ruimtelijk verzorgingsgebied BIC cluster 2

We concluderen dat het ruimtelijk verzorgingsgebied van de doelgroep voor BIC cluster 2 grofweg bestaat uit de Brainport regio: regio Zuidoost-Brabant met in de kern het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Specifiek voor de doelgroep van BIC cluster 2 weten we dat dit onder andere mondiale spelers zijn die internationaal hun producten en diensten verkopen en aanbieden (en daarmee ook elders in Nederland of de wereld gevestigd kunnen zijn). Desalniettemin constateren we een sterke concentratie van bedrijven in en rond Eindhoven. Dit komt door de nabijheid van andere bedrijven (uit de waardeketen), maar zeker ook door het ondernemersklimaat in de regio, de nabijheid van kennisinstellingen, gekwalificeerd personeel en lokale binding. Er is een zeer sterke concentratie van de bedrijven (ondanks dat deze footloose zijn) in het 'hart van de handel'. Met andere woorden nabij de OEM's (Original Equipment Manufacturers) waar de bedrijven aan leveren.

Brainport als economische kerngebied: mainport

We zoomen specifiek in op de kwalitatieve kenmerken van het ruimtelijk verzorgingsgebied: de Brainport Regio. In de Brainport Regio wordt door overheden, onderwijs- en kennisinstellingen en het bedrijfsleven structureel samengewerkt aan het versterken van het internationaal vestigingsklimaat voor kennisintensieve bedrijven en kenniswerkers en daarmee bij te dragen aan de internationale concurrentiepositie van Nederland. De regio wordt voornamelijk gekenmerkt door de hightech en maakindustrie. In 2015 is de regio door het Rijk aangewezen als één van de drie economische kerngebieden van Nederland.

De afgelopen jaren is de Brainport regio uitgegroeid tot een succesvol innovatie-ecosysteem, met bovengemiddelde economische groei en investeringen in R&D. Dit is onder ander terug te zien in de octrooiaanvragen bij het Octrooiencentrum Nederland. Gemeten over de periode 2018 t/m 2022 kent de regio Zuidoost-Brabant met 100 octrooien per 100.000 inwoners de op-een-na hoogste regionale octrooidichtheid in Nederland. Bij het Europees Octrooibureau (EOB) zijn in de regio Noord-Brabant in 2022 zo'n 3.550 octrooiaanvragen gedaan bij de EOB. Dit zijn de meeste aanvragen van alle regio's in Nederland en is meer dan twee keer zo veel als de tweede op de lijst; regio Zuid-Holland met 1.255 aanvragen. Dit plaatst Noord-Brabant in de top 5 van Europese regio's met de meeste octrooiaanvragen in 2022³. Ook werd er in 2022 in de Brainport regio \$ 266 miljoen aan durfkapitaal geïnvesteerd. Deze durfkapitaalinvesteringen zijn de afgelopen jaren fors toegenomen. Zo werd in de gehele periode 2012 t/m 2020 in totaal zo'n \$ 440 miljoen aan durfkapitaal geïnvesteerd, terwijl de jaren 2021 & 2022 samen goed waren voor zo'n \$ 580 miljoen aan durfkapitaalinvesteringen⁴.

³ Bron: European Patent Index 2022, zie [link](#)

⁴ Bron: zie [link](#)

4. BIC cluster 2 voorziet in behoefte

4.1 Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor moet (in beginsel) binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) voldoende behoefte zijn aan het bedrijventerrein. Behoeft wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied. Dit doen we zowel kwantitatief (totale vraag naar bedrijventerreinen) als kwalitatief (ingezoomd op de specifieke BIC-doelgroep).

Om de vraag te bepalen maken we gebruik van provinciale raming (Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant, 2022), de uitgifte van bedrijventerreinen, totaal aan uitgegeven bedrijventerrein en werkgelegenheid op bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied. Om het (plan)aanbod te bepalen maken we gebruik van het IBIS-bestand van de provincie Noord-Brabant.

Door de vraag naar bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied te verminderen met het aanbod aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied bepalen we de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied. Zie onderstaand figuur. We lichten de onderdelen hieronder toe.

Figuur 4: Confrontatie vraag en aanbod resulteert in de behoefte binnen het verzorgingsgebied



Bron: Stec Groep, 2023

4.2 Uitbreidingsvraag in verzorgingsgebied bestaat in periode 2023 tot 2033 uit circa 235 tot 393 hectare

Totale uitbreidingsvraag regio Zuidoost-Brabant periode 2022 t/m 2040: circa 342 tot 672 hectare

De totale uitbreidingsvraag (alle typen bedrijven) in de regio Zuidoost-Brabant in de periode 2022 t/m 2030 bestaat uit 242 tot 376 hectare netto. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 27 tot 42 hectare netto. In de periode 2031 t/m 2040 wordt een uitbreidingsvraag van 100 tot 296 hectare netto verwacht. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 10 tot 30 hectare netto. In totaal bedraagt de uitbreidingsvraag in de periode 2022 t/m 2040 342 tot 672 hectare netto. Zie ook tabel 1.

Tabel 1: Uitbreidingsvraag in Zuidoost-Brabant in netto hectare

Scenario ► Tijdsperiode ▼	EIB laag		EIB hoog	
	Totaal	Jaarlijks	Totaal	Jaarlijks
2022 tot en met 2030	242 ha	27 ha	376 ha	42 ha
2031 tot en met 2040	100 ha	10 ha	296 ha	30 ha
2022 tot en met 2040	342 ha	18 ha	672 ha	35 ha

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant (2022), paragraaf 8.1.1.

In totaal circa 235 tot 393 hectare netto uitbreidingsvraag verwacht in de periode 2023 tot 2033

Voor een gedegen onderbouwing van de te verwachten ruimtevraag in de Ladder is een periode van 10 jaar benodigd. Dit conform jurisprudentie. Voor de beoogde planontwikkeling dienen we uit te gaan van een prognose van de ruimtevraag in de periode 2023 t/m 2032. Hierdoor maken we gebruik van beide tijdsperiodes zoals opgenomen in de provinciale behoefteraming. De totale uitbreidingsvraag in de periode 2023 tot 2033 bestaat uit 235 (EIB laag) tot 393 (EIB hoog) hectare netto.

In SGE circa 150 tot 254 hectare netto uitbreidingsvraag verwacht in de periode 2023 tot 2033

Zoals genoemd in hoofdstuk drie bestaat het ruimtelijk verzorgingsgebied uit de regio Zuidoost-Brabant (Brainport regio). In de kern van deze regio bevindt zich het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). In de provinciale prognose wordt de verwachte uitbreidingsvraag in de regio Zuidoost-Brabant uitgesplitst naar de vier subregio's: A2-gemeenten, De Kempen, De Peel en Stedelijk Gebied Eindhoven. In de subregio SGE wordt in de periode 2023 tot 2033 een uitbreidingsvraag van 150 (EIB laag) tot 254 (EIB hoog) hectare netto verwacht.

Tabel 2: Uitbreidingsvraag in Zuidoost-Brabant naar subregio in netto hectare in de periode 2023 tot 2033

▼ Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
Subregio		
A2-gemeenten	20 ha	33 ha
De Kempen	31 ha	51 ha
De Peel	34 ha	56 ha
Stedelijk Gebied Eindhoven	150 ha	254 ha
Totaal	235 ha	393 ha

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant (2022), paragraaf 8.3.1., omgerekend naar periode 2023 tot 2033 door Stec Groep (2023).

4.3 Kwalitatieve verdieping van de vraag

Uitbreidingsvraag naar HTSM-cluster in Zuidoost-Brabant: circa 46 tot 91 ha netto in periode 2023 tot 2033

De behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant (2022) wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. Daarnaast brengt de behoefteraming specifiek de verwachte uitbreidingsvraag naar de Brabantse clusters in beeld. Provincie Noord-Brabant onderscheidt zes clusters: Agro & Food, Biobased, HTSM, Lifesciences, Maintenance en Logistiek. In 2020 heeft de provincie Noord-Brabant een vernieuwde afbakening van deze clusters vastgesteld. Deze afbakening is gemaakt

middels de Standaard Bedrijfsindeling (SBI). De clusters lopen door de 'reguliere sectorafbakening' heen en komen ook niet één-op-één overeen met de BIC-doelgroep. Toch geeft de raming naar clusters een goed beeld van de verwachte ruimtevraag vanuit specifieke sectoren/clusters. In onderstaande tabel is de uitbreidingsvraag per cluster en scenario voor de periode 2023 tot 2033 opgenomen. De ruimtevraag vanuit clusters kan niet bij elkaar opgeteld worden, vanwege de genoemde overlap tussen sectoren.

Tabel 3: Uitbreidingsvraag naar cluster in Zuidoost-Brabant in netto hectare in de periode 2023 tot 2033

Cluster ▼	Scenario ►	EIB laag	EIB hoog
Agro & Food		40 ha	48 ha
Biobased		20 ha	26 ha
HTSM		46 ha	91 ha
Lifesciences		6 ha	10 ha
Maintenance		13 ha	16 ha
Logistiek		25 ha	37 ha

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant (2022), paragraaf 8.1.1., omgerekend naar periode 2023 tot 2033 door Stec Groep (2023).

Sterke werkgelegenheidsgroei in HTSM-cluster

We zoomen in de regio Zuidoost-Brabant in op de werkgelegenheidsontwikkeling in de periode 2015 t/m 2021. In deze periode nam het aantal banen in de regio in totaal met zo'n 10% toe. Het aantal banen op bedrijventerreinen nam in deze periode met zo'n 16%. Op de bedrijventerreinen was de werkgelegenheidsgroei dus relatief groter dan buiten de bedrijventerreinen. Wanneer we de werkgelegenheidsontwikkeling in het HTSM-cluster in beeld brengen, constateren we dat het totaal aantal banen in deze sector met zo'n 23% is toegenomen. De werkgelegenheidsgroei in het HTSM-cluster op bedrijventerreinen bedroeg circa 29%. In 2015 waren er circa 56.600 banen in het HTSM-cluster op bedrijventerreinen en in 2021 waren dit er zo'n 73.200 (een groei van zo'n 16.600 banen). Een aanzienlijk deel van deze banengroei is afkomstig van ASML in Veldhoven. Hier groeide het aantal banen van zo'n 8.600 in 2015 tot zo'n 14.500 in 2021, een toename van bijna 6.000 banen (+ 69%).

In het BIC cluster 2 is ruimte voor kennisintensieve bedrijven in de toelever- en maakindustrie. En daarnaast biedt het cluster ruimte aan kennisinstellingen, onderzoekscentra en onderwijsvoorzieningen gelieerd aan de hiervoor genoemde bedrijven. De doelgroep die zich in BIC cluster 2 zal vestigen bevindt zich voornamelijk binnen de afbakening van het HTSM-cluster. De totale uitbreidingsvraag naar binnen het HTSM-cluster in de regio Zuidoost-Brabant bedraagt: 46 tot 91 hectare netto in de periode 2023 tot 2033. We constateren dus dat er een ruimtevraag is vanuit zowel reguliere bedrijven en ook van bedrijven die tot de BIC-doelgroep behoren.

We zoomen specifiek in op de kwalitatieve ruimtevraag vanuit het HTSM-cluster in de Brainport regio. Nabijheid tot andere bedrijven in de HTSM-keten is belangrijk voor veel bedrijven: "*proximity matters*". Veel bedrijven halen componenten vanuit de hele wereld naar de

regio om hier te assembleren. Voor veel bedrijven is ‘het speelveld’ ook de wereld: afzet, toeleveranciers en personeel komen vanuit de hele wereld. Maar dichtbij elkaar zitten levert wel veel (schaal)voordelen op. Om noodzakelijke snelheid van beleving te kunnen realiseren, om efficiency te behalen en om samen te kunnen werken aan ontwikkeling/engineering. Het gewenste type vestigingslocatie varieert per type bedrijven in de HTSM-keten. Qua locatie-eisen heeft een deel van de bedrijven in de keten specifiek voorkeur voor een ‘campusachtige omgeving’. Andere bedrijven kunnen juist ook prima op een ‘regulier’ bedrijventerrein landen. Er zijn daarnaast ook grootschalige bedrijven in de HTSM-keten die hun eigen ‘campus achtige’ omgeving creëren of juist een dependance openen in een campusomgeving als BIC en daarbij hun huidige (productie)locatie behouden. Kenmerkend voor bedrijven in de HTSM-keten is het relatief hoge aandeel kantoorruimte in hun totale ruimtevraag. Afhankelijk van het specifieke type bedrijf kan dit oplopen van een verhouding van 70% bedrijfs-/productieruimte en 30% kantoorruimte tot een verhouding van 50% bedrijfs-/productieruimte en 50% kantoorruimte. R&D en productie, bedenken en maken, zijn bij dit type bedrijven dicht(er) bij elkaar gevestigd om op die manier innovatie te stimuleren en korte lijnen te houden tussen idee en uitvoering. Technici en engineers rekenen en tekenen aan modellen en/of producten die vervolgens geassembleerd worden en er ook direct controle / nameting kan plaatsvinden.

Vanuit de gedachte van nabijheid is het logisch om voort te borduren op BIC cluster 1 en de uitbreiding in de directe nabijheid te realiseren. Hierdoor kan samenwerking en kruisbestuiving ontstaan tussen en binnen bedrijven. De ervaring leert dat BIC cluster 1 een aantrekkingskracht heeft op bedrijven vanwege deze kenmerken. Juist door in de directe nabijheid de volgende fase te ontwikkelen is vanuit dit perspectief wenselijk.

4.4 Hard planaanbod (reguliere) bedrijventerreinen bestaat uit zo’n 131 hectare netto

Om vast te stellen of de uitbreidingslocatie op BIC cluster 2 voorziet in een behoefte, verminderen we de geraamde vraag met het (plan)aanbod in de relevante regio (Zuidoost-Brabant). We brengen eerst het totale huidige aanbod aan bedrijventerreinen in beeld. Vervolgens zoomen we in op het planaanbod potentieel geschikt voor de doelgroep van BIC cluster 2.

Hard planaanbod bedrijventerreinen regio Zuidoost-Brabant bestaat uit circa 133 hectare netto

We baseren ons op de meeste recente IBIS-gegevens (2023). Onderstaande tabel toont het totale harde planaanbod in de regio Zuidoost-Brabant. In totaal is er in de regio zo’n 136 hectare netto hard planaanbod. Dit aanbod concentreert zich voornamelijk in de subregio SGE. In de bijlage is een overzicht opgenomen van het harde planaanbod per gemeente.

Tabel 4: Overzicht hard planaanbod in regio Zuidoost-Brabant in netto ha

Subregio	Hard planaanbod
A2-gemeenten	0,4 ha
De Kempen	9,3 ha
De Peel	26,3 ha
Stedelijk Gebied Eindhoven	94,8 ha ⁵ , waarvan 9,5 ha in optie
Totaal regio Zuidoost-Brabant	130,7 ha, waarvan 9,5 ha in optie

Bron: IBIS (peildatum 1-1-2023), bewerking Stec Groep (2023).

⁵ Voor het terrein Habraken in Veldhoven is 16 hectare netto opgenomen als aanbod uitgeefbaar binnen lopende (programmerings)afspraken SGE. De geactualiseerde programmeringsafspraken SGE, die naar verwachting in het najaar van 2023 worden gepresenteerd, uitsluitend geven over het definitieve aanbod op dit terrein.

Programmeringsafspraken Stedelijk Gebied Eindhoven

In de programmeringsafspraken maakt het Stedelijk Gebied Eindhoven gebruik van fasering in de vorm van het zogenaamde stoplichtmodel. Oranje betreft de op termijn (onder voorwaarden) beschikbaar komende gronden en groen betreft de direct uit te geven gronden. Logischerwijs zijn er ook gronden die op rood staan, maar deze worden uit de programmering gehaald. BIC cluster 2 wordt in de programmeringsafspraken van 2021 als een lichtgroene ontwikkeling geclassificeerd. Momenteel worden deze afspraken geactualiseerd. Naar verwachting volgt deze actualisatie in het najaar van 2023.

Hard planaanbod in SGE bestaat uit circa 95 hectare netto

We zoomen in op het harde planaanbod in de SGE. We gaan na in welke mate het aanbod potentieel geschikt is voor de doelgroep voor BIC cluster 2. In onderstaande tabel laten we het harde planaanbod in de SGE zien. Let wel: dit is het planaanbod op alle bedrijventerreinen, ongeacht of ze geschikt/ongeschikt zijn voor de BIC-doelgroep. We laten het harde planaanbod kleiner dan 1 hectare in deze tabel buiten beschouwing.

Tabel 5: Overzicht hard planaanbod in subregio SGE in netto ha

Gemeente	Plannaam	Hectare netto uitgeefbaar	Toelichting en relatie tot BIC cluster 2
Eindhoven	GDC Eindhoven Acht	7,7 ha	Specifiek aanbod voor grootschalige logistiek (Brainport-gerelateerd)
Eindhoven	Park Forum West	9,5 ha, geheel in optie	MKB-terrein, potentieel geschikt voor doelgroep BIC cluster 2 maar ruimtelijke inpassing van het campusconcept van BIC cluster 2 – in aansluiting op BIC cluster 1 – op deze locatie niet mogelijk. Voor de realisatie van 17 hectare te klein.
Helmond	BZOB terrein	5,8 ha	Regulier grootschalig terrein. Voor de realisatie van 17 hectare te klein.
Helmond	De Wijer-Oost	2,5 ha	Regulier MKB-terrein, beperkt aanbod daarnaast specifieke functieaanduiding voor consumentendiensten/detailhandel
Helmond	Groot Schooten	7,8 ha	Automotive Campus is onderdeel van Groot Schooten, aanbod voornamelijk voor bedrijfsactiviteiten in automotive en mobiliteitssector
Helmond	Hoogeind	1,1 ha	Regulier MKB-terrein, beperkt aanbod
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	Eeneind West	26,0 ha	Ontwikkelaar met grondposities beoogd op deze locatie een logistieke ontwikkeling
Oirschot	De Scheper	3,7 ha	Regulier MKB-terrein, beperkt aanbod

Oirschot	Westfields	9,0 ha	Aanbod specifiek voor Brainport-logistiek
Veldhoven	Habraken	16,0 ha	Regulier MKB-terrein, potentieel geschikt voor doelgroep BIC cluster 2 maar ruimtelijke inpassing van het campusconcept van BIC cluster 2 – in aansluiting op BIC cluster 1 – op deze locatie niet mogelijk. Voor de realisatie van 17 hectare te klein.
Overig hard planaanbod kleiner dan 1 hectare		5,7 ha	
Totaal		94,8 ha, waarvan 9,5 ha in optie	

Bron: IBIS (2023), bewerking Stec Groep op basis van BAG, Kadaster en ruimtelijkeplannen.nl (2023).

Op basis van deze kwalitatieve verdieping van het aanbod concluderen we dat de realisatie van het concept van BIC cluster 2 (17 hectare waar diverse bedrijven met elkaar samenwerken, voorzieningen/faciliteiten delen en kruisbestuiven) op geen enkele locatie van het harde planaanbod in de SGE kan landen.

4.5 Huidige bestaande voorraad kan zeer beperkt vraag opvangen

We brengen in beeld in welke mate de huidige bestaande voorraad in de vraag kan voorzien. We baseren ons hierbij op onze Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen⁶. We constateren dat de totale leegstand op bedrijventerreinen in de regio Zuidoost-Brabant circa 1,6% bedraagt (peildatum januari 2023). Dit betekent dat het leegstandsniveau ver onder frictieniveau ligt. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Een gezond leegstandsniveau is belangrijk voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven. Een gezond leegstandsniveau geeft bedrijven bijvoorbeeld ruimte om te groeien binnen het bestaande vastgoed en helpt daarmee om de markt in beweging te houden. Met een combinatie van zowel weinig aanbod van bouwgrond als weinig aanbod in het bestaande vastgoed, komt de markt op slot te zitten. De Vastgoedmonitor SGE (2023) constateert een leegstandsniveau van 3,6% in de totale bedrijfsruimtemarkt in de SGE. In dit percentage wordt ook het leegstaande bedrijfstvastgoed buiten bedrijventerreinen meegenomen. Ook dit leegstandspercentage bevindt zich onder frictieniveau. Ook wordt in de Vastgoedmonitor SGE geconstateerd dat het tekort aan bedrijfsruimte op de vastgoedmarkt in de SGE de laatste jaren steeds verder toeneemt. De dalende tendens van beschikbaar aanbod zet steeds verder door.

Voormalige locaties van bedrijven in BIC cluster 1

We constateerden in hoofdstuk 3 al dat bijna de helft van het totaal aantal bedrijven die verhuisd zijn naar BIC cluster 1 (en dus al een bestaande locatie hadden) afkomstig zijn uit de regio Zuidoost Noord-Brabant. Aanvullend aan de analyse van de mate waarin de huidige bestaande voorraad de vraag op kan vangen, analyseren we wat er is gebeurd met de achtergebleven locaties van de bedrijven die naar BIC cluster 1 zijn verhuisd. We constateren dat ongeveer een kwart van de bedrijven een aanvullende locatie in gebruik heeft genomen in BIC cluster 1 en daarbij de voormalige locatie(s) heeft aangehouden. Ook zijn er een aantal bedrijven vanuit diverse verzamelgebouwen verhuisd naar BIC cluster 1. Deze achtergebleven locaties zijn weer ingevuld met andere bedrijven. Geen van de achtergebleven locatie wordt momenteel

⁶ Met de Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen monitort Stec Groep halfjaarlijks het aanbod op alle bedrijventerreinen in Nederland. Alle panden op bedrijventerreinen die te huur of te koop worden aangeboden wordt geregistreerd.

aangeboden. Generiek hebben de bedrijventerreinen in de regio zich sterk ontwikkeld in de afgelopen vijf jaar. De leegstand is afgenomen en bovendien zijn er diverse investeringen in privaat vastgoed waardoor de toekomstbestendigheid is toegenomen.

5. Confrontatie vraag en aanbod

We bepalen de behoefte aan de beoogde ontwikkeling binnen de marktregio op basis van de rekensom: vraag – aanbod = behoefte. We maken hierbij gebruik van de uitkomsten uit voorgaande hoofdstukken.

5.1 In komende 10 jaar in ruimtelijk verzorgingsgebied behoefte aan circa 104 tot 262 hectare netto

We komen tot de volgende conclusies:

- Binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (de regio Zuidoost-Brabant) is een totale uitbreidingsvraag van circa 235 tot 393 hectare netto in de komende 10 jaar. Daarnaast bevindt zich in het ruimtelijk verzorgingsgebied een hard planaanbod van circa 131 hectare netto. De vraag-aanbod confrontatie laat zien dat er een behoefte is aan circa 104 tot 262 hectare. We concluderen dat vraag en aanbod niet in evenwicht zijn. Om in de ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen te kunnen voorzien, is de ontwikkeling van aanvullend aanbod gewenst.
- We zoomen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied specifiek in op de SGE. In de SGE bestaat in de komende 10 jaar de uitbreidingsvraag uit circa 150 tot 254 hectare netto. In de SGE bestaat het harde planaanbod uit zo'n 95 hectare netto. De vraag-aanbod confrontatie laat zien dat er een behoefte is aan circa 55 tot 159 hectare netto. Ook op het niveau van de SGE kunnen we concluderen dat vraag en aanbod niet met elkaar in evenwicht zijn.
- Specifiek in het HTSM-cluster verwachten we een uitbreidingsvraag van circa 46 tot 91 ha netto in de periode 2023 tot 2033 in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Een groot deel van de bedrijven die behoren tot de BIC-doelgroep valt onder deze noemer. Vestiging van overige activiteiten is op BIC niet mogelijk. Het aanbod voor deze bedrijven is beperkt. Niet alle nog uitgeefbare kavels in het verzorgingsgebied zijn geschikt voor de BIC-doelgroep (en/of richten zich op andere specifieke segmenten). De realisatie van het concept (op 17 hectare waar diverse bedrijven met elkaar samenwerken, voorzieningen/faciliteiten delen en kruisbestuiven) kan op geen enkele plek landen. In de regionale programmeringsafspraken staat BIC cluster 2 op groen. Dit betekent dat regiogemeenten instemmen met de ontwikkeling van BIC cluster 2.
- We concluderen dat vraag en aanbod niet in evenwicht zijn. **Om in de ruimtevraag van bedrijven te kunnen voorzien is de ontwikkeling van BIC cluster 2 - met een omvang van circa 17 hectare netto - aangetoond.**

5.2 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door ontwikkeling BIC cluster 2

We constateerden daarnaast dat:

- De ontwikkeling van BIC cluster 2 past binnen de vraag-aanbodverhoudingen in de bedrijfsruimtemarkt van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De bedrijfsruimtemarkt binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied functioneert goed (er is zelfs sprake van een leegstand onder een gezond frictieniveau) en er is geen passend (alternatief) planaanbod of alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied in het ruimtelijk verzorgingsgebied geschikt en beschikbaar.
- Daarnaast betreft de ontwikkeling van BIC cluster 2 een vervolg op BIC cluster 1. Om deze reden is deze locatie een logische plek voor de vervolgon ontwikkeling.

We concluderen daarom dat de realisatie van de beoogde uitbreiding niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in het ruimtelijk verzorgingsgebied. **Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.**

Bijlage A

Overzicht harde plancapaciteit in regio Zuidoost-Brabant naar subregio en gemeente

Subregio	Gemeente	Harde plancapaciteit
Stedelijk Gebied Eindhoven	Best	0,8 ha
	Eindhoven	18,1 ha, waarvan 9,5 ha in optie
	Geldrop-Mierlo	1,4 ha
	Helmond	18,6 ha
	Nuenen, Gerwen en Nederwetten	26,0 ha
	Oirschot	13,2 ha
	Veldhoven	16,0 ha
	Waalre	0,8 ha
	<i>Totaal SGE</i>	<i>94,8 ha, waarvan 9,5 ha in optie</i>
A2- gemeenten	Heeze-Leende	0,4 ha
	<i>Totaal A2-gemeenten</i>	<i>0,4 ha</i>
De Kempen	Bergeijk	4,1 ha
	Bladel	3,9 ha
	Eersel	0,4 ha
	Reusel-De Mierden	0,9 ha
	<i>Totaal De Kempen</i>	<i>9,3 ha</i>
De Peel	Deurne	7,0 ha
	Gemert-Bakel	10,1 ha
	Laarbeek	9,1 ha
	<i>Totaal De Peel</i>	<i>26,3 ha</i>
Totaal regio Zuidoost-Brabant		130,7 ha, waarvan 9,5 ha in optie

Bron: IBIS (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Colofon

Datum: 27 september 2023

Projectnummer: 23.254

Opdrachtgever: SDK Vastgoed

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Hub Ploem & Beer Janssens

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl